



1917
2017

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung

Nr. 4 April 2017



Einladung
zur Generalversammlung

ab Seite 56

Jahresbericht und
Verbandsrechnung

ab Seite 59

Unkraut bekämpfen –
unsere 5 Tipps

Seite 87



DIE NEUERFINDUNG DES VOLVO XC60

Bald in Ihrer Aaretal Garage AG



 **SWISS PREMIUM***
10 JAHRE/150 000 KM GRATIS-SERVICE
5 JAHRE VOLL-GARANTIE

INNOVATION MADE BY SWEDEN.



AARETAL GARAGE AG

3110 Münsingen
Bernstrasse 91 - 93

031 721 33 33
www.aaretal-garage.ch

Impressum

Der Berner Hauseigentümer
80. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben davon 3 Doppelhefte
Auflage 13 696 Exemplare
notariell beglaubigt 12.8.2015
Druckauflage 14 000 Exemplare

Sekretariat

Notariat und Verwaltungen
Chèvre Rutsch & Herren
Redaktor: L.M. Herren (LMH)
Schwarztorstrasse 31
Postfach 338, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 58 50
Telefax 031 388 58 59
E-Mail: info@hev-bern.ch
www.hev-bern.ch
Postkonto 30-12 947-3
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sprechstunden des Sekretariates

Montag 10.00–12.00 Uhr
Mittwoch 08.00–10.00 Uhr
Donnerstag 16.00–18.00 Uhr
Telefonauskünfte nur während
der Sprechstundenzeiten

Bautechnischer Beratungsdienst

H+E Architekten AG,
Franz Eggenschwiler, Dipl. Architekt FH,
Peter Hoeschele, Dipl. Architekt ETH/SIA,
Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern
Telefon 031 971 71 11
Fax 031 971 71 12
E-Mail: hearchitekten@bluewin.ch

Inseratenannahme und Herstellung

Rub Media AG,
Druckerei, Verlag, Medienlogistik,
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 380 13 23
Telefax 031 380 14 89
E-Mail: hev-bern@rubmedia.ch
www.rubmedia.ch

Fotonachweis: Wo nicht anders vermerkt, sind die Fotos
zur Verfügung gestellt (zVg).

Landesindex Konsumentenpreise:

Basis Stand Februar 2017

Dezember	2015:	100.4 Punkte
Dezember	2010:	97.7 Punkte
Dezember	2005:	101.8 Punkte
Mai	2000:	107.2 Punkte
Mai	1993:	113.1 Punkte
Dezember	1982:	157.4 Punkte
September	1977:	196.3 Punkte

Aktueller Referenzzinssatz BWO: 1,75 %
(ohne Gewähr für Änderungen nach Redaktionsschluss)

Willkommen an unserer Jubiläums-Generalversammlung!

1917
2017



Lukas Manuel Herren
Sekretär HEV Bern und Umgebung

Werte Mitglieder

Vorstand und Sekretariat des HEV Bern und Umgebung laden Sie herzlich zu unserer Generalversammlung vom 15. Mai 2017 im Kursaal Bern ein. Diese steht ganz im Zeichen unseres 100-Jahre-Jubiläums, und wir haben für Sie ein entsprechend attraktives Programm zusammengestellt. Die Anmeldeunterlagen sind der vorliegenden Zeitschrift beigelegt, und auf den Seiten 56 und 57 sind detaillierte Informationen zum Programm sowie zum Anmeldeprozedere aufgeführt. Nebst dem feierlichen Teil unserer Generalversammlung ist vorgängig noch über die erforderlichen Sachgeschäfte zu beschliessen. Bitte nehmen Sie dazu die Traktandenliste auf Seite 57, den Jahres-

bericht ab Seite 59 und die Verbandsrechnung mit Budget ab Seite 75 zur Kenntnis.

Auch an der EIGENHEIM BERN wurde unser Jubiläum gefeiert – teilweise in Kostümen von 1917. Sehen Sie dazu unser schönes Titelbild sowie die Nachlese auf Seite 83.

Zum Zeitpunkt der Abfassung des vorliegenden Editorials ist der Frühling bereits in vollem Gange – dazu finden Sie ab Seite 85 reichlich Tipps, um Ihren Garten nach der Winterpause auf Vordermann zu bringen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und freue mich auf Sie am 15. Mai 2017!

Inhalt Nr. 4

Willkommen an unserer Jubiläums-Generalversammlung!	55
Anmelde- und Abstimmungsverfahren an der Generalversammlung vom 15. Mai 2017 im Kursaal Bern	56
Willkommen zur Jubiläums-Generalversammlung im Kursaal Bern am Montag, 15. Mai 2017	57
Jahresbericht	59
Bilanz per 31.12.2016	75
Erfolgsrechnung 2016, Budget 2017 und Vorjahresvergleich	77
Anhang	79
Schutz vor bösen Überraschungen beim Eigenheimkauf	81
Impressionen der Eigenheimmesse	83
So finden Sie den passenden Rasenmäher	85
Unkraut natürlich bekämpfen: 5 Tipps, wie es einfacher geht	87
Lavendel richtig pflegen	89
Preisgünstig bauen: Wie lässt sich beim Hausbau sparen?	91

Hinweis: Für die Kurse verweisen wir auf die letzte Ausgabe des Hauseigentümers 2-3 2017.

Titelbild: HEV Stand an der Eigenheimmesse 2017, Foto: Pia Neuenschwander

Anmelde- und Abstimmungsverfahren an der Generalversammlung im Kursaal Bern

**1917
2017**

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode wie folgt: sofern Sie **Mitglied** unseres Verbandes (und nicht lediglich Abonnent der Zeitschrift «Der Berner Hauseigentümer») sind, finden Sie ein der vorliegenden Zeitschrift beigelegtes **weisses Zusatzblatt** mit den perforierten Unterlagen für die Anmeldung und die Teilnahme an unserer Generalversammlung. Bitte trennen Sie die adressierte **Anmeldekarte ①**, welche bereits mit Ihrem Namen sowie Ihrer Mitgliedsnummer versehen ist, bei der vorgesehenen Perforation ab. Sofern Sie eine Begleitperson mitnehmen möchten, ergänzen Sie die Karte gegebenenfalls mit deren Namen und Vornamen ⊗, frankieren die Karte und schicken diese uns bis **spätestens am 8. Mai 2017, 17.00 Uhr (eintreffend)** zu. Bitte beachten Sie, dass wir zu spät eingelangende Anmeldungen wegen der regelmässigen Überbuchung des Anlasses allenfalls nicht berücksichtigen können. Aus organisatorischen Gründen sowie zu Kontrollzwecken können wir nur Originalkarten und keine Kopien oder Fax-Kopien akzeptieren. Ebenso wenig sind Anmeldungen per Telefon oder per E-Mail möglich – danke für Ihr Verständnis. Die vom beigelegten weissen Blatt verbliebenen Eintrittskarten für Sie sowie für Ihre allfällige Begleitperson bewahren Sie zusammen mit der Stimmkarte gut auf. Ihre **Eintrittskarte ②** ist

bereits mit Ihrem Namen sowie der Mitgliedsnummer versehen. Sofern Sie eine Begleitperson mitbringen möchten, ist die etwas kleinere Eintrittskarte ③ durch Sie mit Namen und Vornamen ⊗ Ihrer Begleitperson zu ergänzen. **Bringen Sie dieses Dokument, sowie die Eintrittskarten ②+③ unbedingt an die Generalversammlung mit.** Die (nicht übertragbaren) Eintrittskarten werden durch das Kontrollpersonal eingezogen, welches Ihnen und Ihrer Begleitperson hierauf Einlass in den Saal gewähren wird. **Die Saalöffnung erfolgt um 17.00 Uhr.** Grundsätzlich gilt der Eintritt an unsere Generalversammlung für maximal zwei Personen; sofern Sie sich jedoch ausnahmsweise durch eine **Drittperson** begleiten lassen möchten, können Sie am Abend der Generalversammlung an einem speziellen Helpdesk im Foyer vor der Arena bei den Mitarbeiterinnen des HEV eine **Eintrittskarte für Drittpersonen** (inkl. Abendessen) für CHF 50.– erwerben. Namen und Vornamen einer allfälligen Drittperson sollten jedoch vorgängig auf der Eintrittskarte ergänzt werden, damit wir genügend Abendessen bestellen können. Anlässlich des geschäftlichen Teils im Saal werden Sie mit der **Stimmkarte ④** Ihren Abstimmungswillen kundtun können. **Bringen Sie dieses Dokument ②+③+④ somit unbedingt an die Generalversammlung mit.**

Eintrittskarte Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung 15. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern ARENA Türöffnung 17.00 Uhr Mitglied ② Hier abtrennen und der Eingangskontrolle (Securitas) abgeben	Anmeldekarte Anmeldeschluss: eintreffend spätestens 8. Mai 2017, 17.00 Uhr zur Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung vom 15. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern, Türöffnung 17.00 Uhr Person/en nimmt/nehmen an der Generalversammlung teil Anzahl (maximal 2 Personen) ☐ nur Versammlung ☐ mit anschliessendem Imbiss Zutreffendes ankreuzen Mitglied Begleitperson Name und Vorname ① ④ Hier abtrennen und bis spätestens am 8. Mai 2017, 17.00 Uhr eintreffend einsenden (Adresse auf der Rückseite vorgedruckt)
Eintrittskarte Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung 15. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern ARENA Türöffnung 17.00 Uhr Begleitperson Name und Vorname ③ Ausfüllen und der Eingangskontrolle (Securitas) abgeben	Stimmkarte Generalversammlung des HEV Bern und Umgebung vom 15. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Kursaal Bern Anlässlich Generalversammlung mitbringen und in der Arena bereithalten HEV Bern und Umgebung Hauseigentümerverband Bern und Umgebung Schwarztörstrasse 31 Postfach 338 – 3000 Bern 14 Tel. 031 388 58 50 Fax 031 388 58 59 info@hev-bern.ch www.hev-bern.ch AZB 3000 Bern 14 PP / Journal CH-3000 Bern 14 ④

Willkommen zur Jubiläums-Generalversammlung im Kursaal Bern am Montag, 15. Mai 2017

1917
2017

Werte Mitglieder

Am Montag, 15. Mai 2017, um 18.00 Uhr, führt der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung gemäss Art. 14 der geltenden Statuten für seine Mitglieder die ordentliche Generalversammlung in gewohntem traditionellem Rahmen in der Arena im Kursaal Bern, Kornhausstrasse 3, durch.

Die Traktandenliste für den **geschäftlichen Teil** ist im vorliegenden Textbeitrag in einen separaten Kasten gestellt. Den ausführlichen Jahresbericht 2016 finden Sie im Innern dieses Heftes abgedruckt. Ebenso haben wir die Verbandsrechnung für das Jahr 2016 mit Revisionsbericht sowie das Budget für das Jahr 2017 auf den folgenden Seiten publiziert.

Nach dem geschäftlichen Teil erwarten wir im **Jubiläums-Teil** die Grussbotschaft des Präsidenten des HEV Schweiz, Herrn **Nationalrat Dr. Hans Egloff** und anschliessend wird uns Herr **Prof. Peter Mürner alias SIDERATO** bezaubernde Unterhaltung bieten.

Schliesslich folgt ein **kultureller Teil**, anlässlich welchem wir aus Anlass unseres Jubiläums einer wohltätigen Institution einen Scheck übergeben werden.

Wie üblich wird unseren Mitgliedern zum Ausklang des Abends ein **Imbiss** serviert. Aus organisatorischen Gründen (infolge grosser Teilnehmerzahl) werden mehrere Säle im Kursaal für den HEV bereitstehen.

Das **Anmelde- und Abstimmungsverfahren** gestaltet sich nach bewährter Methode gemäss nebenstehendem Beschrieb. Mit dem bereits gut eingeführten Zutritts- und Abstimmungsverfahren wird Gewähr geboten, dass der Wille der Generalversammlung klar und korrekt erfasst wird. Der Vorstand ist sich durchaus bewusst, dass das vorstehend geschilderte Zutrittsverfahren etwas kompliziert ist – es hat sich jedoch in der Vergangenheit bewährt und dient dem Wohle sämtlicher Mitglieder unserer Sektion, weshalb wir mit Ihrem Verständnis rechnen.

Der Vorstand des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung freut sich, Sie anlässlich unserer Jubiläums-Generalversammlung begrüßen zu dürfen und wünscht Ihnen einen schönen und interessanten Anlass. ■

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Jahresbericht 2016
3. Jahresrechnung 2016
Bericht der Kontrollstelle
4. Entlastung der Verwaltungsorgane
5. Genehmigung des Voranschlages 2017
6. Festsetzung der Mitgliederbeiträge 2018
7. Verschiedenes



Nationalrat Dr. Hans Egloff überbringt die Grussbotschaft des HEV Schweiz.



SIDERATO wird uns auf bezaubernde Art und Weise unterhalten.



Der Kursaal Bern bietet einmal mehr den passenden Rahmen.

MuKE n 2014 – kein Verbot der Ölheizung

Wie die Auswahl bei den Heizsystemen zugenommen hat, wurden auch im Bereich der Kombinationsmöglichkeiten weitere Varianten entwickelt. So kann die Ölheizung unter anderem mit Solarwärme, einem Wärmepumpenboiler, Photovoltaik oder einem Holzofen kombiniert werden.

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n 2014) sehen in der neuesten Fassung weitere Auflagen beim Ersatz fossiler Heizsysteme (Öl und Gas) vor. Dies wird gelegentlich missverständlich kommuniziert. Es handelt sich bei den Vorgaben weder im Neubau noch in der Sanierung um ein Verbot der Ölheizung. Im Klartext bedeutet dies, dass die Ölheizung weiter geplant und realisiert werden kann, sowohl im Neubau wie auch bei Sanierungen.

Fakten

Wenn es nach den Energiedirektoren der Kantone geht, sollen zukünftig beim Ersatz von Öl- und Gasheizungen 10% des Wärmebedarfs aus erneuerbarer Energie stammen oder zusätzlich durch Wärmedämmung eingespart werden. Allerdings müssten dazu die Normen in den nächsten Jahren (2018 bis spä-



Die Schweiz braucht eine ausgewogene Energiestrategie.

testens 2020) noch in die kantonale Energiegesetzgebung aufgenommen werden.

Vorschriften

Viele Besitzer von Ölheizungen kombinieren ihr Heizsystem bereits heute zum Beispiel mit einer

Solaranlage für Warmwasser. Weitere Kombinationsmöglichkeiten sind der Wärmepumpenboiler und Photovoltaik sowie das Hybrid-System. Die MuKE n 2014 schreiben für die Kombinationen exakte, unflexible Lösungen vor. Der Hauseigentümer verliert dadurch seine Entscheidungsfreiheit. Noch bedeutsamer ist, dass er beim Planen der zusätzlichen Anlage die Eigenheiten seines Objekts nur begrenzt berücksichtigen kann. Dies verursacht unter Umständen unerwartet hohe Kosten für die Liegenschaft.

Umsetzung

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die MuKE n noch in keinem Kanton umgesetzt sind. Sollten sie dereinst in Kraft treten, erhalten Liegenschaftsbesitzer, die beim Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) in der Gesamtenergieeffizienz mindestens die Klasse D erreichen, ohne weitere Auflagen die Bewil-

ligung für den Ersatz mit einer Ölheizung. Das würde für viele der preisgünstigste Weg sein. Für Sie als Besitzer einer Ölheizung ändert sich im Moment nichts. Sie dürfen problemlos eine bestehende Ölheizung durch einen modernen, sparsamen Ölbrennwertkessel ersetzen. Selbst wenn die MuKE n 2014 umgesetzt würden, bleiben Sie in den nächsten Jahren verschont von den zusätzlichen MuKE n-Auflagen.

Beratung

Die Ölheizung lässt sich sinnvoll kombinieren mit Solarwärme, Wärmepumpenboiler und Photovoltaik sowie Hybrid-System. Das Zusammenspiel der Techniken muss aber dem Objekt entsprechen. Die Fachberater der Informationsstelle Heizöl sind darauf spezialisiert, massgeschneiderte, ökologisch und wirtschaftlich zweckdienliche Lösungen zu entwickeln.

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten:

Region Zürich/Innerschweiz
Beat Gasser, T 0800 84 80 84

Region Mittelland/Nordwestschweiz
Markus Sager, T 0800 84 80 84

Region Ostschweiz/Graubünden
Moreno Steiger, T 0800 84 80 84

www.heizoel.ch

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie



Der Gebäudeenergieausweis ist eine standardisierte Energieetikette.

Jahresbericht

I. Allgemeiner Überblick

Wirtschaftslage

Die **Weltwirtschaft** hat sich 2016 im Rahmen der Erwartungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) entwickelt. Ende Jahr ging die SNB von einem globalen Wirtschaftswachstum von 3.2 % aus. Sie beschreibt, die Weltwirtschaft erhole sich langsam, was vor allem an den Arbeitsmärkten zum Ausdruck komme. Die Investitionsnachfrage sowie der internationale Handel entwickelten sich aber weiterhin verhalten. Auch der Inflationsdruck bleibe tief, weshalb viele Zentralbanken ihre expansive Geldpolitik fortsetzten.

In den wichtigsten Wirtschaftsräumen der Welt entwickelte sich die Konjunktur positiv. Während sich das moderate Wachstum in der Eurozone sowie in Japan fortsetzte, wuchs China dank staatlicher Eingriffe stark. Der Brexit scheint bisher nicht so starke Auswirkungen auf Grossbritannien zu haben, es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die dortige Wirtschaftsleistung abschwächen wird. Die US-Wirtschaft entwickelte sich gemäss den Erwartungen gut und dürfte gemäss den Prognosen im Jahr 2016 um 1.5 % gewachsen sein. Im Oktober 2016 gab die amerikanische Notenbank FED eine weitere Erhöhung des Leitzinses auf 0.75 % bekannt, was insbesondere für die Schweiz begrüssenswert ist.

Das Wirtschaftswachstum der EU dürfte für 2016 bei 1.6 % liegen. Die Erwartungen sind weiterhin verhalten positiv; die Erholung scheint sich zwar fortzusetzen, aber es bestehen auch erhebliche Risiken: beispielsweise durch den fragilen Zustand des italienischen Bankensektors oder den Brexit. Die Inflationsrate lag bei 1 % und die Arbeitslosenquote fiel auf leicht unter 10 %, was dem tiefsten Stand seit Juli 2009 entspricht. Damit ist sie aber immer noch deutlich höher als vor der Finanzkrise 2008.

Zwei Jahre nach der Aufgabe des Euro-Mindestkurses von 1.20 Franken scheint sich die Wirtschaft **in der Schweiz** einigermassen vom «Frankenschock» erholt zu haben. Ende Jahr gingen die Experten des Bundes von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1.5 % aus. Dabei dürfte vor allem die allgemein positive Entwicklung der Weltwirtschaft eine

Rolle gespielt haben. Aufgrund der internationalen Unsicherheiten, ist die Erwartung für das kommende Jahr aber weiterhin verhalten. Insgesamt rechnet die SNB für 2017 mit einem Wachstum von 1.5 %.

Die ständige **Einwohnerzahl** lag laut Bundesamt für Statistik (BFS) Ende 2016 bei 8.39 Mio. Einwohnern. Seit 2013 ging die Nettozuwanderung in die Schweiz wieder leicht zurück, im vergangenen Jahr dürfte der Zuwanderungssaldo bei ca. 50 000 Personen liegen.

Wie die SNB schreibt, weisen die verfügbaren Indikatoren im **Industriesektor** auf eine kontinuierliche Erholung seit Mitte 2015 hin, welche sich auch 2016 fortgesetzt hat. Während die Exporte im 1. und 2. Quartal 2016 gewachsen waren, nahmen sie im dritten Quartal wieder um -1.7 % ab. Die Kapazitätsauslastung der Betriebe lag jedoch mit 81.0 % weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Dieser liegt bei 83.8 %.

Der **UBS-Konsumindikator** kletterte Ende 2016 von 1.39 auf 1.43 Punkte. Für 2017 wird mit einem guten Start, dann aber mit abgeschwächter Dynamik gerechnet.

Im **Arbeitsmarkt** ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken und lag bei 3.3 %. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft (seco) waren im Dezember 2016 159'600 Personen arbeitslos. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Erwerbstätigen.

Geld- und Kapitalmarkt

Die mit dem **Landesindex der Konsumentenpreise** (LIK) gemessene durchschnittliche Jahresteuierung lag 2016 bei -0.4 %. 2015 lag dieser Wert bei -1.4 %. Damit liegt die Inflationsrate unterhalb des von der Nationalbank angestrebten Bereichs. Die SNB geht in ihrer Prognose von Anfang Dezember 2016 davon aus, dass sich die Teuerungsrate im Verlauf des Jahres 2017 auf 0.1 % steigern wird.

Immobilienmarkt

Die Bauinvestitionen in der Schweiz sind gemäss der Schweizerischen Nationalbank im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Der Haupttreiber lag dabei beim Tiefbau, doch auch vom Wohnungsbau gingen positive Impulse aus.

Es wurden in den letzten 12 Monaten 51 000 Wohneinheiten zum Bau bewilligt, was 3.5 % mehr sind als im vorangegangenen Jahr. Auch die Baugesuche lagen über dem Niveau des Vorjahrs, was darauf hindeutet, dass die Wohnbautätigkeit auch im Jahr 2017 anhalten wird. Angesichts der leicht rückläufigen Zuwanderung und der steigenden Leerwohnungsziffer, dürften Wohnungen ausserhalb der Zentren in Zukunft schwieriger zu vermieten sein, wie der Baumeisterverband schreibt.

Die Kapazitätsauslastung der Baubranche ist gemäss der KOF seit dem vergangenen Jahr wieder angestiegen und liegt immer noch über dem Langfrist-Mittelwert von 73 %.

Die Baupreise sind gemäss dem schweizerischen Baupreisindex des Bundesamts für Statistik gegenüber dem Vorjahr um 1 % gesunken. Für den Hochbau betrug der Rückgang 1.2 %, während die Preise beim Tiefbau um 0.1 % gestiegen sind.

Die Situation betreffend **Zinsen und Hypothekarkredite** kann wie folgt zusammengefasst werden:

Nachdem die SNB während über drei Jahren einen Mindestkurs des Frankens zum Euro von Fr. 1.20 gestützt hatte, hob sie diesen mit dem Entscheid vom 15. Januar 2015 auf. Gleichzeitig verschob sie das Zielband für den 3-Monats-Libor weiter in den negativen Bereich auf -1.25 bis -0.25. Der 3 Monats-Libor ist der Zinssatz zu dem sich Banken gegenseitig Geld ausleihen. In der Folge wertete der Schweizer Franken abrupt auf; zeitweise kostete 1 Euro weniger als einen Schweizer Franken. 2016 hat sich der Franken im Bereich von 1.08 Fr. für einen Euro bewegt. Das Hypothekenzentrum gibt am 31. Januar 2017 den Durchschnitt der von ihm beobachteten grossen zehn Hypothekarinstitute für eine fünfjährige Festhypothek mit 1.19 % an. Damit ist der Zins für eine solche Hypothek seit Jahresbeginn beinahe unverändert geblieben. Trotz der Zinserhöhung der amerikanischen Notenbank Fed im Oktober 2016 auf 0.75 % bestätigte die SNB ihren expansiven Kurs in der Geldpolitik im Dezember 2016. Daher wird allgemein von weiterhin tiefen Hypothekarzinsen in der Schweiz ausgegangen.

In der Lagebeurteilung vom 10. Dezember 2015 schrieb die SNB (Quartalsheft 4/2016), die Wachstumsrate des Hypothekarvolumens sei stabil und liege bei ca. 2.5 %. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken lag knapp über 950 Milliarden Franken (Ende 2014 900 Mia. Fr.).

Die Preise für **Wohneigentum** haben sich im Jahr 2016 je nach Segment und Region unterschiedlich entwickelt. Während Eigentumswohnungen im oberen Preissegment günstiger geworden sind, sind die Preise im unteren Segment nochmals deutlich angestiegen. Im Gegensatz dazu wurden Einfamilienhäuser in allen Segmenten günstiger gehandelt, wobei der Rückgang auch hier im gehobenen Segment am stärksten war.

Die **Angebotsmieten** sind gemäss Fahrländer Partner im Vergleich zum Vorjahresquartal bei den Altbauten um -0.5 % gesunken und bei den Neubauten sogar um -2.1 %.

Bestehende Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt. Während des ganzen Jahres verhartete er bei 1.75 %. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz hat sich jedoch weiter gesenkt und lag Ende 2016 bei 1.67 %.

2016 hat die **Leerwohnungsziffer in der Gesamtschweiz** mit 1.3 % den höchsten Stand seit 2001 erreicht. Am Stichtag, dem 1. Juni 2016, standen 56518 Wohnungen in der Schweiz leer. Dies waren 5436 Wohnungen mehr als im vergangenen Jahr, was einem Anstieg von 11 % entspricht.

Insgesamt lagen 18 Kantone über der 1-Prozent-Marke: Gegenüber dem Vorjahr kamen die Kantone Appenzell Innerrhoden, Freiburg und Luzern dazu. Die höchste kantonale Leerwohnungsziffer war mit 3.63 Prozent im Kanton Appenzell Innerrhoden zu beobachten, gefolgt von jener des Kantons Solothurn (2.62 %). Die tiefste Leerwohnungsziffer meldete der Kanton Zug (0.34 %), eine nur wenig höhere wiesen die Kantone Basel-Stadt (0.42 %), Genf (0.45 %) und Basel-Landschaft (0.47 %) aus.

Die Leerwohnungsziffer sagt nichts über die Anzahl Wohnungen aus, die ohne Unterbruch weitervermietet werden und lässt somit auch keine abschliessende Schlussfolgerung über das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu. 2016 wurden in der Schweiz 157'900 Wohnungen angeboten (Wüest & Partner).

Die **Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern** stieg auf 0.46 % (Vorjahr 0.41 %), das heisst, 348 (Vorjahr 314) Wohnungen waren in der Stadt Bern am 1. Juni 2016 zu mieten oder zu kaufen; das sind 34 mehr als im Vorjahr.

Von den erfassten Leerwohnungen waren 56 1-Zimmer-, 80 2-Zimmer-, 132 3-Zimmer-, 63 4-Zimmer- und 13 5-Zimmer-Wohnungen; 4 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer.

Am meisten Leerwohnungen waren in den Stadtteilen Mattenhof-Weissenbühl und Bümpliz-Oberbottigen mit jeweils 75 zu verzeichnen, gefolgt von dem Stadtteil Breitenrain-Lorraine mit 70, Länggasse-Felsenau mit 56, Kirchenfeld-Schosshalde mit 51 und Innere Stadt mit 21 Wohnungen.

Gemäss **Immobilienumfrage** schätzen die befragten Experten die Nachfrage nach Einfamilienhäusern für 2016 etwa gleich ein wie im Vorjahr. 64 % der Antwortenden stellten keine Veränderung fest, 19 % meldeten eine kleinere und 16 % eine gestiegene Nachfrage. Im Vergleich zu 2015 empfanden mehr Personen, dass sich das Angebot an Einfamilienhäusern verkleinert habe. Eine Mehrheit von 60 % empfand das Angebot als gleich gross. Im Vergleich zu 2015 beobachteten beinahe gleich viele Experten gleichbleibende Preise (45 %). 19 % gaben sinkende Preise an und 28 % gaben steigende Preise an. Dabei scheint es relativ grosse regionale Unterschiede zu geben. Während die EFH-Preise in der Genfersee-Region eher zu sinken scheinen, scheinen sie in der Ostschweiz anzusteigen.

Im Segment der Eigentumswohnungen beobachteten 61 % eine gleich bleibende Nachfrage. Demgegenüber stellten 50 % ein konstantes und 39 % ein wachsendes Angebot fest. Damit scheint das Angebot an Eigentumswohnungen weniger schnell zu wachsen. Auch bei den Eigentumswohnungen werden unterschiedliche Preisentwicklungen gemeldet. Während 42 % der Experten gleichbleibende Preise melden, sind je ca. 25 % der Meinung, die Preise seien gestiegen bzw. gesunken.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen scheint ungebrochen. Während 60 % der Experten eine steigende Nachfrage beobachteten, meldeten gleichzeitig 53 % von ihnen ein sinkendes Angebot. Dies suggeriert sogar noch eine Verschärfung der Marktlage im Vergleich zum Vorjahr. Über 70 % der Ex-

perten beobachteten dementsprechend in den vergangenen 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Mehrfamilienhäuser.

Im engen Zusammenhang mit dem anhaltenden Preiswachstum steht die Renditeentwicklung von Mehrfamilienhäusern. Die Renditeerwartungen wurden in den letzten Jahren stetig zurückgenommen. Bei Neubauten liegt der Mittelwert der gemeldeten Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser noch bei 4.06 %. Die Bruttorenditen sind 2016 laut den Befragten nochmals gesunken und haben somit den tiefsten Stand seit dem Jahr 2000 erreicht.

Die Einschätzung der Experten für Büro- und Geschäftsimmobilien ist auch dieses Jahr pessimistisch, wenn auch leicht positiver als 2015. 65 % der Befragten meldeten für das Jahr 2016 eine rückläufige Nachfrage nach Flächen in diesem Bereich.

Dies hat Konsequenzen für das Preisniveau der Büro- und Geschäftsimmobilien. 61 % der Befragten melden sinkende Preise (Vorjahr 60 %). Büro- und Geschäftsimmobilien haben es auf dem Markt weiterhin schwer.

Die befragten Experten erwarten **2017** bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen weiterhin keine Preisanstiege. Es ist von stabilen Preisen auszugehen. Lediglich die Preise für Mehrfamilienhäuser dürften 2017 nochmals ansteigen.

Bei den Einfamilienhäusern gehen 47 % der befragten Experten von konstanten Preisen aus, 30 % erwarten sinkende Preise (Vorjahr 23 %) und 23 % erwarten steigende Preise (Vorjahr 18 %). Gleichzeitig rechnen die Experten mit einer Abnahme der Neubautätigkeit in diesem Bereich, was sich stabilisierend auf das Preisniveau auswirken dürfte.

Bei den Eigentumswohnungen erwarten 46 % der Experten konstante Preise, während 32 % rückläufige Preise erwarten. Dies ist leicht weniger als im vergangenen Jahr, als noch 36 % von diesem Szenario ausgingen. Hingegen erwarten wieder mehr Personen einen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen (22 %).

Die Erwartungen für die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern sind sehr ähnlich wie 2015. Mehr als die Hälfte der Experten gehen von steigenden oder sogar stark steigenden Preisen für das kommende Jahr aus (57 %). Dabei erwarten 30 % eine Ausweitung der Neubautätig-

keit, während 46 % davon ausgehen, dass diese konstant bleibt. Die Befragten scheinen zu erwarten, dass der Markt auf die hohe Nachfrage reagiert. Letztes Jahr glaubten nur 18 % an eine Ausweitung des Angebots.

Das Mietzinswachstum dürfte auch 2017 bescheiden ausfallen oder nochmals sinken. 59 % der Befragten prognostizieren insgesamt unveränderte Wohnungsmieten. Hingegen gehen 30 % davon aus, dass die Mieten sinken werden. Dies sind deutlich mehr Personen als im vergangenen Jahr. Die Experten gehen also von einer erschwerten Vermietbarkeit und somit von sinkenden Mieterträgen aus.

71 % der Befragten rechnen für das Jahr 2017 mit konstanten Baukosten (Vorjahr 69 %).

Für 2017 werden von 60 % der Experten steigende Baulandpreise erwartet. Dies sind deutlich mehr als im Vorjahr, als 50 % steigende Baulandpreise erwarteten.

Bei den Büro- und Geschäftsliegenschaften sind die Erwartungen für die Preisentwicklung an allen Lagen pessimistisch. An grossstädtischen Zentrums-lagen wird die Situation nicht ganz so kritisch eingeschätzt, doch auch hier erwarten 57 % der Antwortenden sinkende Mieten. Für die übrigen grossstädtischen Quartiere sowie Lagen in der Agglomeration oder in mittelgrossen Städten erwarten jeweils 85 % sinkende Mieten. Während die Erwartungen für diese Gebiete etwa gleich geblieben sind, so haben sie sich für die Zentrums-lagen deutlich verschlechtert.

Laut Wüest & Partner hat sich im **Immo-Monitoring** der Mietwohnungsmarkt zugunsten der Mietenden gewandelt. In den vergangenen Jahren war es für sie nicht so attraktiv, umzuziehen, weil die Angebotsmieten stiegen und Mieter in bestehenden Verträgen zudem laufend Senkungsansprüche aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes geltend machen konnten. Nun sinken aber auch die Angebotsmieten wieder, womit die Suche nach einer neuen Wohnung attraktiver wird. Gefragt bleiben laut den Experten weiterhin kleinere Wohneinheiten zu moderaten Preisen.

Beim Wohneigentum stellen Wüest & Partner ein sinkendes Angebot bei einer robusten Nachfrage fest. Insbesondere Einfamilienhäuser unter 1.5 Mio. Franken an guten Lagen sind sehr gefragt und daher teurer geworden. In den Tourismusgebieten waren hingegen in den letzten

zwölf Monaten Preiskorrekturen von minus 10.6 % zu beobachten. Dies dürfte eine Folge der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung sein. Gesamtschweizerisch erwarten Wüest & Partner einen weiteren Preisanstieg von 0.3 % für Eigentumswohnungen und 0.6 % für Einfamilienhäuser.

Gemäss **Immobilien-Almanach 2016** beobachtet Fahrländer Partner (FPRE) seit zwei Jahren eine Seitwärtsbewegung bei den Wohneigentumspreisen. Dennoch wird die Marktemperatur als nach wie vor hoch beschrieben, obwohl die Massnahmen zur Hypothekenregulierung durchaus ihre Wirkung gezeigt haben. Gleichzeitig beobachtet FPRE unterschiedliche Preisentwicklungen in den unterschiedlichen Regionen und Segmenten. An zentralen Lagen werden die hohen Preise für Eigentumswohnungen zunehmend über eine Reduktion der Fläche kompensiert, während bei den Einfamilienhäusern die Neubauten durch Angebote aus dem Bestand konkurrenziiert werden.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist vor allem in den Zentren nach wie vor hoch. In den Randgebieten lassen sich jedoch erste Anzeichen für eine Überproduktion festmachen und die Insertionszeiten sind gestiegen. Insgesamt wird erwartet, dass die Marktmieten in den kommenden 12 Monaten sinken werden. Trotzdem erwartet FPRE bei den Mehrfamilienhäusern weiterhin steigende Preise und sinkende Renditen, was vor allem an den mangelnden Anlagealternativen liegt.

II. Mietzinsentwicklung

Jeweils mit Stichtag vom 1. November wird durch die Statistikdienste der **Stadt Bern** eine Mietpreisstrukturerhebung durchgeführt. Einbezogen werden rund 2000 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern. In Bern kostete im November 2016 im Mittel eine 1-Zimmer-Wohnung Fr. 681.00, eine 2-Zimmer-Wohnung Fr. 984.00, eine 3-Zimmer-Wohnung Fr. 1'184.00, eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 1'488.00 und eine 5-Zimmer-Wohnung Fr. 1'902.00.

Aktuelles Zahlenmaterial ist jeweils unter <http://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/katost/05pre> erhältlich.

III. Mietrecht

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz auf einen einheitlichen hypothekarischen **Referenzzinssatz** abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken der jeweiligen Kantonalbank. Die Rechtsgrundlage bildet Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Der Referenzzinssatz stützt sich auf den von der SNB vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und wird auf ein Viertelprozent gerundet.

Der mietrechtliche Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2015 auf ein historisches Tief von 1.75 % gesunken und blieb im Berichtsjahr unverändert. Seit seiner erstmaligen Publikation am 9. September 2008 ist der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten kontinuierlich von 3.5 % auf 1.75 % gesunken.

Der Bundesrat hatte trotz heftiger Kritik in der Vernehmlassung 2015 eine Vorlage für eine Revision des Mietrechts ans Parlament verabschiedet. Kernpunkt der Revision war die Einführung der Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses mittels amtlichen Formulars in der ganzen Schweiz (sog. «**Formularpflicht**»). Mit dem Formular muss der Mietzins des Vermieters deklariert und eine allfällige Erhöhung gegenüber dem vom früheren Mieter bezahlten Zins detailliert begründet werden. Der Bundesrat wollte damit den Kantonen die Entscheidungskompetenz in diesem Bereich entziehen und diese auf den Bund übertragen und zweitens sollte die Formularpflicht unabhängig von einem Wohnungsmangel schweizweit eingeführt werden. Der HEV Schweiz lehnte diese undifferenzierte, investitionshemmende Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht entschieden ab.

Die Einführung der Formularpflicht wurde unter anderem mit dem Bedürfnis nach Transparenz begründet. Zweck der Formularpflicht ist es jedoch nicht, Transparenz zu schaffen. Dafür braucht es kein Formular. Denn bereits heute hat der Mieter das Recht – wenn es ihn interessiert – den Mietzins des Vermieters vom Vermieter zu erfragen. Der Vermieter ist zur Auskunft verpflichtet. Im Zeitalter des Internets besteht zudem Transparenz

über die Angemessenheit eines Mietzinses. So kann jeder Interessierte auf den gängigen Plattformen nachsehen, zu welchem Preis vergleichbare Mietwohnungen angeboten werden. Dies gibt Aufschluss über die Ortsüblichkeit des Mietzinses. Die Formularpflicht dient in erster Linie dazu, den Mieter zum Vertragsbruch aufzufordern. Der Mieter kann somit einen Mietvertrag unterschreiben, obwohl er den Vertrag gar nicht halten will, um danach dem Vermieter gerichtlich einen tieferen Mietzins für dessen unveränderte Leistung (Gebrauch der Wohnung) aufzuzwingen.

Mit der landesweiten Einführung der Formularpflicht würde die gerichtliche Mietrechts-Praxis zur ökonomisch mangelhaften Kostenmiete auch für die Neufestlegung der Mietzinse zementiert. Das letzte marktbezogene Element im geltenden Mietrecht würde auf dem Gerichtsweg vollständig gelöscht. Die landesweite Einführung der Formularpflicht für die Anfangsmieten würde wie dargelegt zu einem erheblichen Anstieg der Anfechtungen von Anfangsmieten führen, verbunden mit Verlustrisiko für die Vermieter aufgrund der Beweisschwierigkeiten. Dies führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit für die Kalkulation der Mieten (Investitionsverzinsung) und dürfte eine empfindliche Einbusse der Investitionsbereitschaft nach sich ziehen. Mittelfristig ist mit beachtlichen negativen Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt zu rechnen, wie Beispiele starker Mietzinsregulierung im In- und Ausland zeigen. Dies legt auch die Studie über die ökonomischen Auswirkungen von Mietzinsregulierungen (2015) von Prof. Dr. Silvio Borner und Dr. Frank Bodmer eindrücklich dar.

Der beste Mieterschutz wird durch ein grosses Wohnungsangebot erreicht. Neue Hürden im Wohnungsmarkt sind kontraproduktiv. Statt der Einführung neuer Formalismen im ohnehin bereits dichten Formularschwungel des Mietrechts, müssen nach Ansicht des HEV Schweiz die Bestimmungen zur Definition des «missbräuchlichen» Mietzinses auf eine ökonomisch realistische, zeitgemässe und praxistaugliche Basis gestellt werden. Der Markt ist durchaus in der Lage, auf die starke Nachfrage zu reagieren. Die Anzahl leerstehender Wohnungen ist seit 2009 kontinuierlich gestiegen. Schweizweit beträgt die Leewohnungsziffer bereits 1,30 %. Dank dem steigenden Ange-

bot zeichnet sich bei den Anfangsmietzinsen eine Trendwende ab. Die Mieten sind 2015 nicht mehr gestiegen und in jüngster Zeit sogar leicht gesunken. Die vorberatende nationalrätliche Kommission für Rechtsfragen führte Anhörungen zur Revision bei den betroffenen Interessenverbänden der Mieter und Vermieter sowie Ökonomen und Gerichten durch. Auch der Hauseigentümerverband Schweiz konnte die Auswirkungen auf den Mietmarkt aus seiner Sicht darlegen. Am 8. Juni 2016 folgte der Nationalrat dem Kommissionsentscheid mit grosser Mehrheit. Auch der Ständerat hält die Ausdehnung des Zwangs zur Verwendung eines zusätzlichen Formulars beim Abschluss von Wohnungsmietverträgen auf die ganze Schweiz für unnötig. Er lehnte am 13. September 2016 mit 29 zu 14 Stimmen das Eintreten auf die Mietrechtsrevision des Bundesrates überraschend deutlich ab. Es bleibt somit weiterhin in der Kompetenz der Kantone, über die Einführung des Formulars zu entscheiden. Der Hauseigentümerverband begrüsst den Parlamentsentscheid.

Gemäss geltendem Mietrecht kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes als missbräuchlich anfechten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 270 Abs. 1 OR). Das Bundesgericht hat am 18. Mai 2016 entgegen der Praxis des Zürcher Obergerichts entschieden, dass der Mieter bei Wohnungsmangel den Anfangsmietzins unabhängig von einer persönlichen Zwangslage beim Vertragsabschluss anfechten kann. Damit wurden die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses schweizweit erheblich gesenkt. Der im Schweizer Vertragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben wird dadurch untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stellt einen enormen Eingriff in die Vertragstreue dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Eine allgemeine sogenannte Wohnungsknappheit darf dafür nicht genügen. Es ist zu fordern, dass der Mieter, welcher dem Vertragspartner einen tieferen Mietzins aufzwingen will, aufzeigt, dass er in einer Zwangslage zum Abschluss des Vertrags war, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand. Dies kann er beispielsweise durch den Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen. Eine allgemeine festgestellte

Wohnungsknappheit in einem Gebiet, z.B. der Stadt Zürich, oder die Anhebung des Mietzinses gegenüber dem Mietzins im früheren Mietverhältnis darf für sich allein nicht ausreichen, um die vertragliche Vereinbarung zu hinterfragen. Dies ist nach Ansicht des Hauseigentümerverbandes nur gerechtfertigt, wenn sich dieser Wohnungsmangel auch tatsächlich auf den konkreten Mieter auswirkte. NR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, verlangt mit einer parlamentarischen Initiative, dass ein Mieter den vereinbarten Mietzins gerichtlich nur anfechten darf, wenn er nachweisen kann, dass er sich in einer Zwangslage befand und somit keine vernünftige Alternative gefunden hat.

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat eine Volksinitiative unter dem Titel «**Mehr bezahlbare Wohnungen**» lanciert. Der Sammelstart für die Unterschriften war am 4. September 2015. Am 8. Oktober 2016 wurde die Initiative mit 106 000 gültigen Unterschriften in Bern eingereicht.

Unter anderem verlangt die Initiative, dass 10 % aller neugebauten Wohnungen durch gemeinnützige Träger zu erstellen sind. Dabei stehen bereits heute mehr als drei Milliarden Franken an Bundesgeldern für die staatliche Wohnbauförderung zur Verfügung. Während eine Förderung von günstigem Wohnraum wünschenswert ist, wirkt eine Festlegung des (einzigen!) Instruments sowie dessen Umfang über eine starre Quotenregelung in der Bundesverfassung kontraproduktiv: Bei einer intensiven privaten Bautätigkeit – und von einer solchen ist angesichts der Wohnungsknappheit weiterhin auszugehen – wird der Staat dadurch stets zu neuen Ausgaben gezwungen, um die angestrebte Quote von 10 % zu erreichen oder aufrecht zu erhalten.

Während die durchschnittliche Miete aller Mietwohnungen in der Schweiz gemäss den aktuellsten Zahlen des Bundesamts für Statistik immer noch bei 1332 Franken pro Monat liegt, führt eine künstliche Verbilligung der Mieten ausserdem dazu, dass das knappe Gut Boden weiterhin überkonsumiert wird. Aus diesem Durchschnittswert lässt sich schliessen, dass es eine grosse Anzahl an sehr günstigen Wohnungen gibt. Preise sind ein wichtiger Anreiz zum haushälterischen Umgang mit Ressourcen, und zu einem solchen sind wir gemäss Raumplanungsgesetz verpflichtet. Eine aktuelle Studie des Bundesamts für Wohnungswesen

(«Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich», 2012) hat ausserdem gezeigt, dass es auch ohne Subventionierung und zu marktüblichen Bodenpreisen und Renditen möglich ist, günstige Wohnungen zu erstellen. Dafür muss die Wohnfläche etwas verringert werden und der Ausbaustandard einfach gehalten werden. Auf der gleichen Fläche wohnen so mehr Menschen, was auch der stets gepredigten Maxime des verdichteten Bauens entspricht. Das Ziel von mehr günstigen Wohnungen kann also auch über entsprechende Anreize (bspw. Aufhebung der maximalen Ausnützungsziffer) für private Investoren und ohne den Einsatz von Steuergeldern erreicht werden.

Auch die Forderung der Initianten, energetische Sanierungen dürften nicht zum Verlust von preisgünstigen Wohnungen führen, geht an der Realität vorbei. Die staatlichen Förderprogramme für energetische Sanierungen decken nur einen kleinen Teil der erforderlichen Investitionen, welche Vermieter für die energetisch sinnvolle Sanierung aufwenden müssen. Wenn die privaten Investitionen für Sanierungen nicht durch entsprechende Mietzinsanpassungen verzinst werden dürfen, gibt es überhaupt keine Anreize, die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu steigern, was den gesellschaftlichen Zielen energieeffizienter Gebäude sowie der Vermeidung von CO₂ entgegenläuft.

IV. Wohnpolitik

Im Vorfeld der Revision der Ergänzungsleistungen war angekündigt worden, dass auch die Vorbezüge von Pensionskassenguthaben für Wohneigentum eingeschränkt werden sollten. Im November 2015 legte der Bundesrat einen Bericht vor, nach dem Wohneigentum einen Wert darstelle, welcher der Altersvorsorge erhalten bliebe. Gemäss dem Gesetzesentwurf (Teilrevision des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung), der im Frühling 2016 in die Vernehmlassung ging, ist der Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge weiterhin vorgesehen.

Neu soll die Rückzahlung der bezogenen Mittel bis zum Bezug der AHV erlaubt sein und die Freibeträge für den Bezug von Ergänzungsleistungen für selbstbewohntes Wohneigentum wurden beibehalten. Der HEV Schweiz ist über diese Entwicklung sehr erfreut.

Um das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur AHV (ELG) tatsächlich anzupassen, muss die Vorlage als Nächstes ins Parlament. Der Bundesrat hat noch nicht über die nächsten Schritte informiert.

V. Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter

Gemessen an den über 2 Millionen Mietverhältnissen in der Schweiz ist die Zahl der Anfechtungen bei den **gesamtschweizerischen** Schlichtungsstellen sehr gering. Dies ist Ausdruck der grossen Zufriedenheit der Mieter, die durch mehrere Umfragen belegt werden konnte.

Im Zuge der Justizreform II im Kanton Bern ist der Betrieb der Mietämter nicht mehr den Gemeinden überlassen, sondern auf den 1. Januar 2011 dem Kanton übertragen worden. Für mietrechtliche Angelegenheiten ist die **Regionale Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern**, zuständig. Telefon: 031 635 47 50; Fax: 031 635 47 51; Internet: www.justice.be.ch.

VI. Steuern

Im Juli 2016 lancierte der HEV Schweiz die **Petition «Eigenmietwert abschaffen»**, um dem politischen Anliegen der Wohneigentümer Nachdruck zu verleihen. Bis zum Ablauf der Unterschriftensammlung Ende Oktober 2016 gingen über 145 000 Unterschriften ein. Ein deutliches Zeichen dafür, dass der Eigenmietwert vielen Personen ein Dorn im Auge ist.

Die Besteuerung des Eigengebrauchs von selbstbewohntem Wohneigentum ist eine Eigenheit des schweizerischen Steuersystems. Die schweizerische Bundesverfassung beinhaltet neben dem Schutz des Privateigentums und dem Verfassungsauftrag der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum ein Verbot der Doppelbesteuerung, welches durch die Besteuerung des Eigenmietwerts auf Seiten der Wohneigentümer arg strapaziert wird. Denn Eigentümern, die in ihrer eigenen Immobilie leben, wird die Immobilie nicht nur bei der Vermögenssteuer angerechnet, sondern es wird mit dem Eigenmietwert zudem ein fiktives Einkommen generiert, das ebenfalls zu versteuern ist.

Diese Besteuerung führt zu einer ungerechten Ungleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern und setzt zudem falsche Anreize. Denn während die

Eigenmietwerte kontinuierlich angehoben werden und das zu versteuernde fiktive Einkommen folglich ebenfalls steigt, sind die Mietzinsen in laufenden Mietverhältnissen tendenziell gesunken. In vielen Fällen haben Wohneigentümer aufgrund dieser Besteuerung sogar weniger Geld zur Verfügung als Mieter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen. Dies trifft auch oftmals Wohneigentümer im Rentenalter, die durch die Besteuerung des Eigenmietwerts übermässig betroffen sind. Nicht selten kann ein Verkauf des Wohneigentums resultieren, da die finanzielle Belastung durch den Eigenmietwert unhaltbar wird.

Während die Eigenmietwerte und damit die Steuerlast steigen, sinken die Hypothekarzinsen. Weil die Schuldzinsen vom Einkommen abgezogen und damit die Steuerbelastung reduziert werden kann, lohnt sich in vielen Fällen die Rückzahlung der Hypothek nicht. Oftmals wird sogar die Hypothekarschuldbelastung erhöht. Der falsche Anreiz, die Schulden hochzuhalten, führt dazu, dass die Schweizer und Schweizerinnen weltweit fast die höchsten Hypothekarschulden haben. Die privaten Haushalte tragen rund 3/4 des gesamten Hypothekarvolumens von 920 Mrd. Franken, Tendenz stark steigend. Dieses Verhalten birgt enorme Risiken für Wohneigentümer und den schweizerischen Finanzplatz.

Eine Amortisation des Wohneigentums wird immer unattraktiver und die eigenverantwortliche Vorsorge wird durch das aktuelle System geradezu bestraft. Es ist jedoch essenziell, dass die Amortisation der Hypothekarbelastung und damit ein schuldenfreies Wohneigentum als Altersvorsorge gefördert werden.

Im Frühjahr 2013 hat der Präsident des HEV Schweiz, Herr Nationalrat Hans Egloff, im Parlament die Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» eingereicht. Der Vorstoss fordert keinen generellen Systemwechsel, sondern sieht für alle Eigentümer von selbstbewohntem Wohneigentum ein einmaliges Wahlrecht vor. Das Wahlrecht kann zu einem beliebigen Zeitpunkt ausgeübt werden und der Eigengebrauch der Liegenschaft untersteht ab diesem Moment nicht mehr der Einkommenssteuer. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die Besteuerung wie anhin bestehen und auch die Abzüge sind im aktuellen Umfang abzugsfähig. Nach der Ausübung des Wahlrechts können die privaten Schuld-

zinsen nur noch bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden. Abzüge für effektive Unterhaltskosten und die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften können auf Bundesebene bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 4000 beziehungsweise bis zu einem durch den Kanton zu bestimmenden Maximalbetrag jährlich abgezogen werden, während die Abzüge für Versicherungsprämien und Verwaltungskosten abgeschafft werden. Kosten für Massnahmen, die im Zusammenhang mit dem Energiesparen, der Denkmalpflege oder dem Umweltschutz stehen, sind wie bis anhin im vollen Umfang abzugsfähig. Dies bietet Anreize für Sanierung und dient auch der Förderung der kleinen und mittleren Unternehmen.

Die Verankerung des Wahlrechts auf Gesetzesebene stellt einen idealen Kompromiss dar. Denn es ist nicht von der Hand zu weisen, dass einige Wohneigentümer durch bestehende Abzugsmöglichkeiten profitieren. Dennoch sind die Risiken der Eigenmietwertbesteuerung und die ungerechte Behandlung von Wohneigentümern zu bekämpfen. Durch das Wahlrecht kann jeder eigenverantwortlich die für seine Situation ideale Lösung auswählen.

Der Nationalrat hat den Vorstoss im September 2014 beraten, wobei eine Mehrheit die Motion unterstützt hat.

Um diesem wichtigen Anliegen Nachdruck zu verleihen, hat der HEV Schweiz im Juli 2016 die Petition «Eigenmietwert abschaffen» lanciert. Durch Unterzeichnen der Petition wird die Bundesversammlung aufgefordert, die finanzielle Benachteiligung der Wohneigentümer zu beseitigen und dabei entweder den Eigenmietwert als Steuerkonstrukt gänzlich abzuschaffen oder analog der bereits erläuterten Motion ein Wahlrecht auf Gesetzesebene zu verankern.

Mit der Petition sollte zudem die Bevölkerung auf die Wichtigkeit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung aufmerksam gemacht und für das Thema sensibilisiert werden. Neben der Website www.eigenmietwert-abschaffen.ch, auf der online unterzeichnet werden konnte, wurden Unterschriftsbögen durch Zeitungsbeilagen und weitere Aktionen verteilt.

Zur feierlichen Übergabe lud der HEV Schweiz am 10. November 2016 zu einem grossen Volksfest auf dem Bundesplatz in Bern, zu dem rund 4000 Gäste kamen.

Mit grosser Freude durfte der HEV Schweiz insgesamt über 145 000 eingegangene Unterschriften an den Vertreter der Bundesversammlung, Herrn NR Jürg Stahl, übergeben. 26 Kantonsvertreter überreichten die Unterschriften vor der grossartigen Kulisse des Bundeshauses und fanden jeweils deutliche Worte gegen die Eigenmietwertbesteuerung. Der Präsident des HEV Schweiz, Herr Nationalrat Hans Egloff, sowie der Direktor des HEV Schweiz, Herr Ansgar Gmür, führten durch das Fest und standen den Gästen danach bei Verpflegung und interessanten Gesprächen Rede und Antwort. Auch die geladenen Parlamentarier zeigten reges Interesse und erschienen in stattlicher Anzahl, ebenso wie die Vertreter der HEV Sektionen.

Der grosse Dank galt dabei in allererster Linie den HEV-Mitgliedern, die ein bemerkenswertes Engagement zeigten, so dass bereits nach einigen Wochen eine zweite Auflage der Petitionsbögen in Druck gegeben werden musste. Auch den HEV Sektionen gebührt herzlicher Dank. Unzählige Sektionen orderten Petitionsbögen, verwiesen auf die Homepage www.eigenmietwert-abschaffen.ch und organisierten in eigener Verantwortung Zeitungsbeilagen, Standaktionen und andere Unterschriftensammlungen.

Die hervorragende Zusammenarbeit hat auch gezeigt, dass das Thema Eigenmietwertbesteuerung einen erheblichen Stellenwert einnimmt. Nachdem der Nationalrat der Motion Egloff «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» bereits mehrheitlich zugestimmt hat, ist es nun am Ständerat, eine Entscheidung zu treffen. Der HEV Schweiz wird sich mit aller Macht dafür einsetzen, dass die Benachteiligung der Wohneigentümer beendet wird.

VII. Raumplanung und Baugesetzgebung

Teilrevision des Raumplanungsgesetzes

Nachdem der HEV Schweiz gemeinsam mit den Kantonen und Gemeinden sowie dem Schweizerischen Gewerbeverband sgv und bauenschweiz (Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft) eine unmittelbare **zweite Revision des Raumplanungsgesetzes** abgewendet hatte, hat der Bundesrat Ende 2015 das weitere Vorgehen bekannt gegeben. Während der Bundesrat aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen in der Vernehmlassung

auf eine Gesamtrevision verzichten will, sollen folgende drei Kernthemen weiter verfolgt werden: Bauen ausserhalb der Bauzonen, Raumplanung im Untergrund sowie Raumplanung in funktionellen Räumen. Für die drei Themen wurden Arbeitsgruppen mit Vertretern aus Bund, Kantonen und Gemeinden eingesetzt. Der Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefächern) wurde als Thema aus der Vorlage herausgelöst und soll durch die Überarbeitung des Sachplans Fruchtfolgefächern gewährleistet werden. Die Botschaft für die zweite Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes soll Mitte 2017 vorliegen.

Umsetzung Zweitwohnungsgesetz

Am 20. März 2015 hat das Parlament das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) verabschiedet. Die Referendumsfrist ist ungenutzt verstrichen. Am 4. Dezember 2015 verabschiedete der Bundesrat ausserdem die Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Gesetz und Verordnung sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Damit ging das lange Ringen um die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zu Ende und für die betroffenen Gemeinden, Investoren und Eigentümer herrscht wieder Planungssicherheit.

Der HEV Schweiz hatte sich in der Vernehmlassung für eine massvolle Umsetzung der Initiative eingesetzt, da diese als zu radikal erachtet wurde. Das nun vorliegende Gesetz erfüllt die Forderungen des HEV der Besitzstandsgarantie und der bewilligungsfreien Umnutzung auf zufriedenstellende Weise. Nachdem das Zweitwohnungsgesetz seit Januar 2016 in Kraft ist, haben verschiedene Entscheide des Bundesgerichts Hinweise auf die genaue Interpretation geliefert.

Ein Entscheid weist auf den Artikel 14 Abs. 1 lit. a hin, gemäss dem die Nutzungsbeschränkung aufgehoben werden kann, «wenn der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt regelmässig nutzen».

Die Gemeinde Leytron im Kanton Wallis hatte im Dezember 2014 die Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen erteilt. Die Wohnungen wurden als Zweitwohnungen bewilligt und die Gemeinde ergänzte die Baubewilligung nachträglich mit der Auflage, die Wohnungen seien als Erstwohnungen zu nutzen, als das Bundesgericht die Zweit-

wohnungsinitiative im Jahr 2013 als un-mittelbar anwendbar bezeichnete. Das Bundesgericht bezeichnete eine Nachfrage nach 44 Wohnungen in einer Ortschaft mit 700 Einwohnern als unverhältnismässig. Bei den Abklärungen zur Vermittelbarkeit als Erstwohnung hätten die Vorinstanzen insbesondere die Leerstandsquoten von Wohnungen des entsprechenden Typs und bei der Bauherrschaft Angaben zu den potenziellen Käufern zu ermitteln. Auch sei zu prüfen, ob aufgrund der Lage, der Beschaffenheit und des Preises der Verkauf oder die Vermietung als Erstwohnungen möglich sei.

Volksinitiative Ernährungssicherheit

Bereits 2014 hat der Schweizerische Bauernverband die Volksinitiative «Für Ernährungssicherheit» bei der Bundeskanzlei eingereicht. Der Bauernverband verlangt einen Verfassungsartikel zur Stärkung und Sicherung der Bevölkerung mit Lebensmitteln aus vielfältiger und nachhaltiger einheimischer Produktion. Der Verfassungsartikel verlangt hierzu neben anderen Punkten wirksame Massnahmen des Bundes gegen den Verlust von Kulturland. Spätestens zwei Jahre nach Annahme der Initiative müssten entsprechende Gesetzesbestimmungen vorliegen.

Der HEV Schweiz lehnt die Initiative ab. Dabei äussert sich der Verband allerdings nur zu den Aspekten, welche die Raumplanung betreffen, nicht aber zu den Methoden der Nahrungsmittelproduktion. Der geforderte Schutz des Kulturlandes ist bereits durch die Raumplanungsgesetzgebung gewährleistet, insbesondere auch durch den Sachplan Fruchtfolgeflächen. Zudem hat der Bundesrat bereits beschlossen, den Schutz des besonders wertvollen Ackerlandes (Fruchtfolgeflächen) durch die Überarbeitung des Sachplans Fruchtfolgeflächen zu verbessern und entsprechend Vorschläge hierzu zusammen mit den Kantonen zu erarbeiten. Der Nationalrat hat die Initiative in der Frühjahrssession intensiv diskutiert und entgegen der Empfehlung des Bundesrats und der vorberatenden Kommission angenommen. Die zuständige Kommission des Ständerats hat einen direkten Gegenvorschlag zur Initiative ausarbeiten lassen. Bezüglich Kulturlandschutz enthält der Gegenvorschlag keine Änderungen. Der HEV Schweiz lehnt daher den Gegenvorschlag ebenfalls ab. In der Wintersession 2016 hat der Ständerat den Gegenvor-

schlag angenommen und damit die Initiative abgelehnt. Somit geht das Geschäft zurück an den Nationalrat.

VIII. Energie und Umwelt

Energiestrategie 2050 des Bundes

Beide Kammern haben im Berichtsjahr zweimal zur Energiestrategie 2050 getagt. Der Nationalrat nutzte die Frühjahrssession und der Ständerat beschäftigte sich in der Sommersession mit dem Geschäft. In der Herbstsession bereitete der Nationalrat zu verschiedenen letzten Differenzen Kompromisse vor, welche anschliessend auch vom Ständerat abgesegnet wurden. Somit konnte nach drei Jahren und 26 Tagen die Parlamentsdebatte abgeschlossen werden.

Für die Hauseigentümer bringt die Energiestrategie ein klares Bekenntnis zur Eigenstromproduktion und dem Eigenbedarf. Dies bis zum Weiterverkauf des selbsterzeugten Stromes an die Mieter. Auch wenn aus mietrechtlicher Sicht hierzu noch nicht alle Eventualitäten geregelt sind.

Für den Netzzuschlag auf Strom wurde der Spielraum nach oben erweitert. Auch darf der Bund den Kantonen in Zukunft die Wirkungsgrade für Heizungen vorschreiben. Das Fördervolumen aus der CO₂-Abgabe soll von 300 auf 450 Millionen Franken erhöht werden. Wer Fördergelder bezieht, wird nicht dazu verpflichtet auf mietrechtliche Belange, z.B. einen Verzicht auf Leerkündigung, Rücksicht nehmen zu müssen.

Am längsten gerungen haben die Räte um die steuerlichen Abzüge für energetische Massnahmen. Neu wird es möglich sein, noch nicht berücksichtigte Aufwendungen in den nächstfolgenden zwei Steuerperioden geltend zu machen. Zudem werden die Abbruchkosten bei einem energetischen Ersatzneubau den abziehbaren Massnahmen gleichgesetzt. Nicht mehr zur Diskussion stand zuletzt die Erreichung eines energetischen Mindeststandards für die steuerliche Abzugsfähigkeit. Der HEV Schweiz konnte genügend gut darlegen, dass durch eine solche Hürde viele wertvolle Einzelenergiemassnahmen im Keim erstickt würden.

Bereits vor der Schlussabstimmung im Parlament wurde das Referendum gegen die Gesetzesvorlage ergriffen. Anlässlich der Vorstandssitzung im Oktober hat der Vorstand des HEV Schweiz entschieden,

das Referendum nicht aktiv zu unterstützen. Wenn auch nicht alle Beschlüsse im Sinne des Verbandes sind, rechtfertigen diese den Aufwand eines Referendums und einer Abstimmungskampagne nicht.

Verfassungsbestimmung über ein Klima- und Energielenkungssystem

Im Frühjahr schickte der Bundesrat die Vorlage zu einer Verfassungsänderung zugunsten einer Klima- und Energieabgabe in die Vernehmlassung. Diese soll die Möglichkeiten von Klima- und Energieabgaben erweitern und den Übergang vom Förder- zum Lenkungssystem in der Verfassung verankern. Aus Sicht des Bundes sollen durch diese Abgaben und die damit verbundenen Anreize die Klima- und Energieziele wirksamer und kostengünstiger zu erreichen sein als mit Förder- und regulatorischen Massnahmen.

Der Verfassungsartikel gibt den Rahmen für das Lenkungssystem vor. Die konkrete Ausgestaltung der Klima- und Stromabgaben wird in einem zweiten Schritt im Rahmen der Klima- und Energiegesetzgebung geregelt. Im Bereich der Treibstoffe sollen zwei Varianten zur Diskussion gestellt werden: Eine mit einer Abgabenerhebung auf Treibstoffen und eine ohne. Anlässlich der Konsultation zum Lenkungssystem wurde von einem möglichen Abgabesatz von Fr. 210.00/t CO₂ auf Brennstoffe gesprochen. Sollten auch Treibstoffe besteuert werden, wird die Abgabe auf Fr. 120.00/t CO₂ geschätzt. Dies entspricht 29 Rp./l Benzin.

Grundsätzlich könnten CO₂-Abgaben auch ohne neue Verfassungsgrundlage auf der Basis von Artikel 74 der Bundesverfassung erhoben und auch der Netzzuschlag könnte ohne neue Verfassungsgrundlage weitergeführt werden. Bei diesen Abgaben, welche sich auf eine Sachkompetenz des Bundes stützen, wurde aber die Frage der Zulässigkeit von Teilzweckbindungen der Erträge verschiedentlich bestritten. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung soll nun klare Bedingungen für den Übergang vom Förder- zum Lenkungssystem schaffen und diesen demokratisch legitimieren. Dies auch, indem sie, ganz im Sinne des «Lenkens», bestehende Zweckbindungen befristet und die Schaffung neuer Teilzweckbindungen ausschliesst.

Der HEV Schweiz sprach sich innerhalb der Vernehmlassung dezidiert gegen den Wechsel von einem Förder- zu einem Klima- und Energielenkungssystem aus. In

einer freiheitlichen Gesellschaft ist es nicht die Aufgabe des Staates, die Bevölkerung und die Wirtschaft zu erziehen. Sowohl die Gebäudeeigentümer als auch die Wirtschaft haben gezeigt, dass sie bereit sind, im Bereich des technisch und ökonomisch sinnvollen Rahmens zu einem sparsameren Energieverhalten beizutragen.

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂-Gesetz

Das Klimaabkommen von Paris verpflichtet die Staaten zu Reduktionsmassnahmen gegen den globalen Temperaturanstieg. Das geltende CO₂-Gesetz verlangt vom Bundesrat rechtzeitig Vorschläge für weitere Verminderungsziele für die Zeit nach 2020. Mit der Totalrevision sollen die Umsetzung des Abkommens von Paris sowie Ziele bis 2030 festgelegt werden.

Die Revision des CO₂-Gesetzes sieht vor, dass die CO₂-Emissionen von Gebäuden, die mit Brennstoffen beheizt werden, im Durchschnitt der Jahre 2026 und 2027 mindestens um 51 % unter dem Niveau von 1990 liegen sollen. Wird diese Reduktion nicht erreicht, will der Bundesrat fossil betriebene Heizungsanlagen (d.h. Erdöl, Erdgas oder Kohle) bei Neubauten und bei bestehenden Bauten bei vollständigem Ersatz von Heizanlagen verbieten. Der Gebäudebereich hat beim CO₂-Ausstoss seine Hausaufgaben gemacht. Der Ausstoss wurde gegenüber 1990 um 23.6 % gesenkt. Das Festsetzen von Vorschriften im Gebäudebereich obliegt den Kantonen. Der Bund überschreitet mit den Sanktionen zum Verbot von fossilen Heizungen klar seinen Kompetenzspielraum. Zudem sieht die Revision vor, dass die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe durch den Bundesrat bis auf Fr. 240.00 pro Tonne CO₂ erhöht werden kann (Fr. 64.00/100 Liter Öl). Dies entspricht einer Verdreifachung der heutigen Abgabe. Damit würde bei einem aktuellen Ölpreis von Fr. 75.00/100 Liter der Ölpreis durch Abgaben bestimmt.

Gemäss CO₂-Gesetz wird ein Drittel des Ertrages aus der CO₂-Abgabe, höchstens aber 450 Mio. Franken pro Jahr, für Massnahmen zur langfristigen Verminderung der CO₂-Emissionen von Gebäuden verwendet. Die Gewährung der Finanzhilfen an die Kantone soll bis Ende 2025 befristet werden. Der HEV Schweiz spricht sich gegen eine solche Befristung aus. Solange Abgaben erhoben werden, sollen auch die entsprechenden Beiträge fliessen.

Anpassungen der Energieverordnung EnV

Erneut hat die Energieverordnung verschiedene Erneuerungen erfahren und seitens HEV Schweiz wurde dreimal zu unterschiedlichen Änderungen Stellung genommen.

Im Februar drehte sich die Vernehmlassung um die Verschiebung des Verbots von Halogenleuchten auf 2018, analog zur europäischen Gesetzgebung. Weit sinnvoller wäre es, ganz auf ein Verbot zu verzichten bis die Forschung bewiesen hat, dass von den Ersatzprodukten keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nur drei Monate später endete die nächste Vernehmlassung zum Netzzuschlag auf Strom. Dieser wurde per 1. Januar 2017 von 1.3 auf 1.5 Rp./kWh angehoben. Seit Ende 2013 ist die Stromabgabe jährlich um mindestens 0.2 Rp. gestiegen und fällt 2017 bereits über drei Mal so hoch aus wie bei deren Einführung vor vier Jahren. Ein Ende des Anstieges ist noch nicht in Sicht.

Mit der letzten Revision, welche im Juli vorgelegt worden ist, wurden zwei weitere Senkungsrunden der Kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) auf anfangs April und anfangs Oktober 2017 angekündigt. Total wird eine Senkung, je nach Anlagenkategorie, zwischen 11 % bis zu 28 % innert Jahresfrist umgesetzt. Dabei gleichen sich die Fördersätze für grosse und kleine Anlagen immer mehr an.

Volksinitiative und indirekter Gegen- vorschlag «Für eine nachhaltige und ressourceneffiziente Wirtschaft (Grüne Wirtschaft)»

Die von der Grünen Partei am 6. September 2012 eingereichte Volksinitiative «Für eine nachhaltige und ressourcenschonende Wirtschaft (Grüne Wirtschaft)» wollte eine nachhaltige und ressourceneffiziente Wirtschaft schaffen und dafür sorgen, dass die wirtschaftliche Tätigkeit das Potenzial der natürlichen Ressourcen nicht beeinträchtigt. Die Initiative verlangte, dass der ökologische Fussabdruck der Schweiz bis im Jahr 2050 so reduziert wird, dass er auf die Weltbevölkerung hochgerechnet eine Erde nicht überschreitet. Das heisst, dass der Ressourcenverbrauch um 65 % gesenkt werden müsste. Der Bundesrat hielt die Initiative für nicht umsetzbar, weshalb er einen indirekten Gegenvorschlag, eine Revision des Umweltschutzgesetzes, ausarbeitete.

Der Nationalrat lehnte jedoch den Gegenvorschlag am 1. Dezember und der Ständerat lehnte diesen am 3. Dezember 2015 ab. Die Initiative gelangte in der Folge am 25. September 2016 vors Volk. Der HEV Schweiz lehnte die Initiative entschieden ab und lancierte eine Gegenkampagne mit Testimonials und Plakaten. Grundsätzlich spricht sich der HEV Schweiz nicht gegen Ressourcenschonung und Umweltschutz aus. Aber die Initiative schoss über das Ziel hinaus und war aus drei Gründen abzulehnen. Sie war erstens nicht umsetzbar, zweitens führte sie zu massiv mehr Steuern und drittens zu mehr Verboten. Die Initiative war gemäss Bundesrat nicht umsetzbar. Das Ziel der Initiative, die Ressourcenverbrauchreduktion auf 65 %, konnte nicht erreicht werden. Maximal denkbar wäre eine Reduktion um 40 %, was aber nur mit einschneidenden Konsequenzen für die Wirtschaft und die Bevölkerung erreichbar wäre. Zudem würden mittels Lenkungsabgaben weitere, unnötige Steuern geschaffen, um Güter und Dienstleistungen gezielt zu verteuern. Der Konsum würde maximal gedrosselt. Des Weiteren müsste der Quadratmeterverbrauch von Wohnflächen eingeschränkt und die Raumtemperatur erheblich gesenkt werden. Hauseigentümer sind im Bereich Umwelt schon lange aktiv und dies auf freiwilliger Basis. So investieren sie bereits jährlich 15 Milliarden Franken in die Sanierung von Altbauten und energetische Massnahmen. Die Erneuerungsraten entsprechen dem Lebenszyklus der Gebäudeteile. Fenster werden im Schnitt alle 16–30 Jahre modernisiert, Fassaden und Dächer in etwas längeren Abständen. Auch bei Neubauten halten viele Schweizer Bauherren freiwillig höhere Standards ein als gesetzlich vorgeschrieben. Rund 13 % der Neubauten entsprechen Minergie Vorschriften. Durch diese Investitionen und bereits strengen Vorgaben liess sich der Energiebedarf von 1990 bis 2011 um 22 % senken. Das zeigt, dass Wohnen energieeffizienter geworden ist. Es braucht keinen Zwang. Die Hauseigentümer übernehmen bereits genug Verantwortung. Aus diesen Gründen lehnte der HEV Schweiz wie auch der Bundesrat und das Parlament diese grüne «Verbotswirtschaft» klar ab. Der HEV Schweiz war hochofret, dass die Initiative am 25. September 2016 klar mit 63.6 % Nein-Stimmen verworfen wurde.

Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKEN)

Nach der Verabschiedung der MuKEN 2014 im Januar 2015, sind die einzelnen Kantone nun daran, die MuKEN in die kantonalen Energiegesetze zu übernehmen. Allen voran ist hier der Kanton Jura, welcher die MuKEN bereits per 1.1.2017 umsetzen will. Dies allerdings ohne das Modul Ersatzpflicht bei fossilen Heizungen.

Ebenfalls auf dieses Modul verzichtet hat der Kanton Uri in seiner Vorlage. Zusätzlich wurden weitere sechs Module des Basismoduls gestrichen. Im Frühjahr erlitt der Regierungsrat jedoch Schiffbruch. Der Landrat ist nicht auf die Vorlage eingetreten und hat das Geschäft an die Regierung zur Überarbeitung zurückgewiesen. In der zweiten Jahreshälfte führten die Kantone Luzern, Bern und Solothurn die Vernehmlassungen zu ihren Energiegesetzrevisionen durch. Alle drei Kantone haben das Basismodul der MuKEN weitgehend vollständig übernommen. Dabei hat der Kanton Bern ein spezielles Vorgehen gewählt. Sämtliche auf Verordnungsstufe umsetzbare Module und Vorgaben wurden bereits auf den 1. September 2016 in Kraft gesetzt.

Die beiden Basel setzen ihre Gebäudeenergievorschriften innerhalb eines Rahmengesetzes um. Bei beiden sind die parlamentarischen Beratungen jedoch noch im Gange und es ist mit entsprechenden Volksabstimmungen zu rechnen.

In allen Kantonen haben sich die entsprechenden Kantonssektionen vernehmen lassen und zum Teil aktiv das Gespräch mit der Regierung gesucht. Die weiteren Beratungen werden verfolgt und wo nötig Einfluss genommen.

IX. Vom Vorstand behandelte Geschäfte

Zusätzlich zu den in diesem Bericht speziell behandelten Themen befassten sich der Vorstand und das Sekretariat mit den folgenden Fragen und Geschäften:

Veranstaltungen

Am 1. Februar 2016 fand unsere traditionelle Veranstaltung «Steuerfragen des Hauseigentümers» statt, anlässlich welcher unser bewährter Referent Herr Fredy Brügger seitens der T+R AG in Gümligen einer Vielzahl von Gästen und Mitgliedern Tipps und Tricks im Steuerrecht weitergab. Aus Anlass der Ersatzwahl in den

Regierungsrat wurden an dieser Veranstaltung auch die beiden bürgerlichen Kandidaten, die Herren Lars Guggisberg und Pierre-Alain Schnegg, dem geeigneten Publikum präsentiert.

Im Berichtsjahr führte unsere Sektion unseren Auftritt unter dem Motto «Aufgeräumt ins Eigenheim» an der Berner Eigenheimmesse durch, welche vom 7. bis 10. April 2016 in der alten Festhalle von BERNEXPO in Bern stattfand.

Die ordentliche Generalversammlung fand turnusgemäss am 9. Mai 2016 in der Arena des Kursaals Bern statt, wo unser scheidender Präsident, Herr Nationalrat Dr. Pierre Triponez, rund 1300 Anwesende begrüssen durfte. Nach der Durchführung des geschäftlichen Teils der Versammlung, wobei auch Neuwahlen anstanden, hielt Herr Prof. Dr. Roland Pfäffli, Notar, Thun, Titularprofessor an der Universität Freiburg, ein überaus interessantes und unterhaltsames Referat zum Thema «Der Hauseigentümer und sein Grundbuch».

Politisches Umfeld in der Stadt Bern

Das Berichtsjahr war ein Wahljahr und entsprechend rüde war der Ton der politischen Parteien – hüben wie drüben. Bemerkenswert war jedoch, dass die parteiinternen Kämpfe und Strategien in beiden politischen Lagern ausgetragen worden sind: Nach zwölf Jahren Amtszeit von Alexander Tschäppät (SP) als Stadtpräsident liess die Frage der Nachfolge das Rot-Grün-Mitte-Bündnis (RGM) in die Nähe einer Zerreiissprobe geraten, da die SP als grösste Partei des Bündnisses auch das Prestige des Stadtpräsidiums für sich reklamierte, währenddessen die grünen Parteien der Ansicht waren, ihre Zeit wäre nun gekommen.

Auf der bürgerlichen Seite befand die Parteibasis der SVP, nach jahrelangem «Steigbügelhalten» für andere bürgerliche Parteien den Alleingang zu wagen, um wieder ein Gemeinderatsmandat zu erlangen. Die SVP trat daher mit fünf Kandidaten zur Wahl an. Sie erlangte aber erneut keinen Sitz und der bisherige FDP-Gemeinderat Alexandre Schmidt wurde abgewählt. Dabei mag auch eine Rolle gespielt haben, dass die bürgerlichen Stimmen aufgrund der mangelnden Allianz zersplittert worden sind. Hauptgrund war aber, dass das RGM-Bündnis stark mobilisieren und damit den höchsten Wähleranteil seiner Geschichte erreichen konnte. So schaffte es der – notabene

auch von FDP-Seite ins Spiel gebrachte – Grüne Alec von Graffenried auf Anhieb in den Gemeinderat und holte dabei unzählige bürgerliche Panaschierstimmen.

Eine Kandidatur für das Stadtpräsidium verschafft eine grosse mediale Präsenz, welche auch die Chancen auf eine Wahl in den Gemeinderat erhöht – entsprechend wird die Stadtpräsidenten-Kandidatur zu diesem Zwecke gern als Vehikel (miss-)braucht. Auch hier führte die immense Anzahl an Kandidierenden dazu, dass aufgrund der Zersplitterung der Stimmen das absolute Mehr am Wahltag nicht erreicht werden konnte.

Die Stichwahl zwischen Ursula Wyss (SP) und Alec von Graffenried (Grüne) fand in der Folge erst im neuen Jahr statt, mithin am 15. Januar 2017. Die ersten beiden Wochen des neuen Jahres war die Stadt nun aufgrund des per 31. Dezember 2016 erfolgten Rücktritts von Alexander Tschäppät gemäss Medienberichten «führungslos», was jedoch nicht geschadet hat – die Stadt steht offensichtlich noch. Das von den Medien auch gebührend abgefeierte Duell der Beiden konnte schliesslich Alec von Graffenried für sich entscheiden, womit nun ein Grüner die Stadt präsidiert. Sein Wahlversprechen, als Brückenbauer zwischen den beiden Blöcken walten zu wollen, hat er jetzt einzulösen. Unser Verband ist gespannt, welche Resultate er erzielen mag.

Politische Aktionen

Das Berichtsjahr startete in politischer Hinsicht relativ früh mit der Ersatzwahl in den Regierungsrat, um zwei Vakanzen zu ersetzen. Die bürgerlichen Parteien liessen der SVP den Vortritt, welche zwei valable Kandidaten, nämlich die beiden Grossräte Lars Guggisberg und Pierre-Alain Schnegg aufstellten. Unsere Sektion hat beiden Kandidaten anlässlich der traditionellen Steuerveranstaltung eine Plattform geboten, um sich dem geeigneten HEV-Publikum präsentieren zu können. Zwar wurde in der Folge lediglich Pierre-Alain Schnegg gewählt, erfreulicherweise konnten jedoch dadurch die Mehrheitsverhältnisse im Regierungsrat zu Gunsten der Bürgerlichen gewendet werden.

Die durch die kantonale Steuerverwaltung im Vorfeld angekündigte Erhöhung der Eigenmietwerte wurde im Berichtsjahr umgesetzt. Unser Verband ist mit Rat und Tat unseren Mitgliedern beigestanden – soweit dies überhaupt möglich war:

Die juristischen Begleitumstände, wonach einerseits lediglich eine Untergrenze (und nicht eine Obergrenze) der Eigenmietwerte, und andererseits die Steuerverwaltung die Statistiken, auf die sie sich zur Erhöhung der Eigenmietwerte gestützt hatte, unter Berufung auf faden-scheinige Gründe partout nicht herausgeben wollte und rechtliche und politische Schritte zu deren Herausgabe nicht ziel-führend waren, liessen allfällige Ein-sprachen von Hauseigentümern gross-mehrheitlich ins Leere laufen. Da der Instanzenweg über die Steuerrekurskom-mission und das Verwaltungsgericht bis zum Bundesgericht lang und steinig (und finanzintensiv) ist, vergeht dem Einspre-chenden meist die Lust, den veranlagten Eigenmietwert kritisch überprüfen zu lassen. Ein Schelm, wer denkt, dies sei auch eine Absicht des Systems...

Die Stadtverwaltung arbeitet daran, im Rahmen eines «Sauberkeitsrappens» das Abfallreglement bundesgerichtskonform zu überarbeiten. Hier schaut der HEV Bern und Umgebung genau hin, um allfällige negative Auswirkungen bei den Liegen-schaftsbesitzern möglichst bald zu erken-nen und falls notwendig einzugreifen.

Im Sommer stand die Abstimmung zur Wohnüberbauung Viererfeld und Mittel-feld auf dem politischen Parkett an. Die mannigfaltigen volkserzieherischen Massnahmen im Rahmen von geplanten einschränkenden Energie-, Verkehrs- und Eigentumsstruktur-Vorschriften liessen unseren Verband die Nein-Parole fassen. Das Stimmvolk stimmte zwar zu, das Bauvorhaben ist allerdings derzeit wegen Einsprachen von VCS, Pro Velo und SVP blockiert.

Die «**Wohninitiative – für bezahlbare Wohnungen**» in der Stadt Bern tönt zwar sympathisch, stammt aber (natürlich) auch aus dem Giftschränk der roten Küche: mit neuen und investitionsfeindlichen Bestimmungen soll der Woh-nungsmarkt zusätzlich reguliert werden – und durch die rigorosen Vorschriften dieser Überregulierung wird wohl eher riskiert, dass der Wohnungsbau mehr be-hindert denn gefördert wird. Die Volksab-stimmung im Jahr 2014 hat die Initiative zwar gutgeheissen – dies kann aber nach wie vor nicht über die formellen und ma-teriellen Mängel der Initiative hinweg-täuschen (bspw. unterlassenes Mitwir-kungsverfahren, Verletzung des rechtlichen Gehörs, mangelnde Stufen-gerechtigkeit, ungenügende gesetzliche

Grundlage, usw.) und so wurde die an-schliessende Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raum-ordnung seitens unseres Verbandes mittels Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern angefochten. Dieses Verfahren ist nach wie vor hängig – ein Entscheid ist für das Früh-jahr 2017 angekündigt worden.

Auch die Vorortgemeinde Köniz hat eine Wohninitiative: «**Bezahlbar Wohnen in Köniz**» nennt sich das Unding, das in gleicher Weise wie in der Stadt Bern durch strukturpolitische Massnahmen einem erlesenen Kreis ein günstiges Wohnen ermöglichen will, währenddessen die dort nicht zu erzielenden Investitionskosten auf die übrigen Wohnungen abzuwälzen wären – eine Zweiteilung des Wohnungsmarktes wäre auch hier die Folge. Die Er-fahrungen in der Stadt Bern liessen den Gemeinderat in der Folge einen abge-dämpften **Gegenvorschlag** ausarbeiten, der jedoch nach wie vor die wesentlichen Mängel der zugrunde liegenden Initia-tive aufwies. Aus Verbandssicht bestehen rechtliche und sachliche Mängel, welche uns die Nein-Parole zum Gegenvorschlag für die Abstimmung vom 12. Februar 2017 fassen liess. Das Stimmvolk hat dem Ge-genvorschlag zugestimmt – aber aus un-serer Warte ist das letzte Wort (wie in Bern) noch nicht gesprochen, haben wir doch rechtzeitig Einsprache gegen den Gegenvorschlag erhoben. Die Initiative ihrerseits ist vom Tisch, wurde sie doch durch die Initianten aufgrund des Gegen-vorschlags zurückgezogen.

Unsere Sektion hat sich auch im Berichts-jahr gegenüber dem im September erneut durchgeführten **autofreien Sonntag** artiku-liert, indem wir unseren Mitgliedern anhand eines entsprechenden Briefmusters online die Vorlage zur Verfügung stell-ten, bei Bedarf ein Ausnahmegesuch zur freien Fahrt an diesem Tag bei den Stadt-behörden zu deponieren.

Durch die Redaktion des «**Berner Haus-eigentümers**» wurde eine **Wahlzeitung zu den Gemeindewahlen in Stadt und Region** zusammengestellt, worin einer-seits die drei bürgerlichen Spitzenkandi-daten für den Gemeinderat, und anderer-seits die Mitglieder unseres Verbandes, welche für den Stadtrat kandidiert haben, aufgelistet und zur Wahl empfohlen wur-den. Ebenso wurden in den Agglomerati-onsgemeinden, welche ebenfalls Wahltag hatten, unsere Verbandsmitglieder zur Wahl empfohlen, da wir davon ausgehen,

dass diese sich auch politisch zugunsten unserer Anliegen einsetzen.

Durch die Einsitznahme in zahlreichen Gremien versuchen der Vorstand und die Geschäftsstelle, jeweils frühzeitig die Pro-bleme zu orten, um rechtzeitig die not-wendigen Massnahmen wie Vernehm-lassungen, Einsprachen, Beschwerden usw. zu treffen, dies auch im Verbund und in Zusammenarbeit mit den anderen Wirtschaftsverbänden, zu welchen ein partnerschaftliches Verhältnis besteht – eine Aufzählung sämtlicher getroffenen Massnahmen würde den Umfang dieses Berichts sprengen.

Bern ist auch nach den Wahlen eine mehr denn je links-grün dominierte Stadt, mit einem politischen Credo, das den Inter-essen des Privateigentums im Allgemeinen und dem Grundeigentum im Speziellen diametral zuwiderläuft. Erfolge für die bürgerliche Seite müssen in zähem Rin-gen unter grossem Aufwand der Gegen-seite abgerungen werden. Dabei konnten wir auf die stete Unterstützung unserer Vertreter auf kommunaler und kantonal-er Ebene zählen, die in dauerndem Einsatz die Interessen des Hauseigentümerver-bandes Bern und Umgebung zu wahren und zu unterstützen wissen.

Verein CasaBlanca Bern

Die seitens der bürgerlichen Parteien so-wie der Wirtschaftsverbände – allen voran des HEV Bern und Umgebung – gefor-derte Lösung des in Bern grassierenden Sprayerei- und Schmiererei-Problems mündete im Jahr 2004 in der Gründung des Vereins CasaBlanca Bern (www.casablanca-bern.ch).

Die Stadt Bern, die Stadtbauten Bern (heute Immobilien Stadt Bern ISB), die Gebäudeversicherung des Kantons Bern, der damalige City-Verband Bern (heute BernCity) sowie der Hauseigentümerver-band Bern und Umgebung sind Grün-dungsmitglieder und bezwecken mit dem Verein, zu einer gepflegten Bausubstanz in der Stadt Bern beizutragen, insbesondere die Sprayereien zu reduzieren. Der Verein ist für die Organisation, Durchführung und Finanzierung des Vorhabens besorgt. Der Hauseigentümer bzw. die Haus-eigentümerin brauchen nicht Mitglied des Vereins CasaBlanca Bern zu sein – der Abschluss der Zusatzversicherung «GVB Top» bei der Gebäudeversicherung sowie die Unterzeichnung der geforderten Voll-machten genügen. Sobald eine Schmie-rerei an einer Fassade festgestellt wird,

kann dies der Geschäftsstelle des Vereins, welche beim HEV Bern und Umgebung angesiedelt ist, gemeldet werden, worauf automatisch eine Strafanzeige in die Wege geleitet, ein Reinigungsauftrag vergeben und anschliessend mit dem Male-runternehmen sowie der Gebäudeversicherung abgerechnet wird. Schäden bis Fr. 10000.00 pro Jahr gehen zulasten der Versicherung «GVB Top», was darüber liegt, geht zulasten des Vereins CasaBlanca Bern.

Der Versuch wurde vorläufig auf die Innenstadt beschränkt. Nachdem zahlreiche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von den Vorteilen der Aktion überzeugt werden konnten, wurde die Initialreinigung der Innenstadt im Frühjahr 2005 gestartet. Die Aktion darf nach nunmehr zwölf Betriebsjahren als Erfolg gewertet werden, hinterlässt doch der von CasaBlanca betroffene Perimeter (Bärengraben bis Hirschengraben) einen markant gepflegteren Eindruck als noch vor ein paar Jahren und die Altstadt ist es wieder würdig, als Trägerin des Titels «UNESCO-Weltkulturerbe» betrachtet zu werden.

Die Aktion wurde ab September 2007 aufgrund einer Motion von FDP-Stadtrat und HEV-Vorstandsmitglied Philippe Müller auf Schulgebäude, Kindergärten und Turnhallen auf dem gesamten Stadtgebiet ausgedehnt. Diese Bauten zeigen sich nun wieder in gepflegtem Erscheinungsbild. Damit dies auch so bleibt, betreut CasaBlanca im Auftrag von ISB diese Objekte. Zusätzlich wurden im Jahr 2013 weitere Spezialobjekte der ISB unter Vertrag genommen, so Schwimmbäder, Friedhöfe, usw.

Weiter wurde im Rahmen eines Versuchs die Aktion auf ein Aussenquartier ausgedehnt: die Wahl war damals aufgrund verschiedener Faktoren auf die Einfahrtssachse Ostring-Burgernziel-Thunplatz-Helvetiaplatz gefallen. Mit der Initialreinigung war im Frühjahr 2009 begonnen worden und die teilnehmenden Liegenschaften erfreuen die Anwohner und Passanten mit sauber gereinigten Fassaden. Aufgrund der anhaltenden Erfolge wurde 2014 das Reinigungsgebiet erneut ausgedehnt und die Achse Richtung Lorraine/Wyler, konkret von der Schützenmatte über Nordring-Standstrasse-Winkelriedstrasse bis zum Wankdorfplatz sowie die Lorrainestrasse in den Reinigungsperimeter einbezogen. Ebenso ist geplant, die Reinigungstätigkeit nun auch nach

Westen, Richtung Europaplatz auszu-dehnen. Der Verein wendet alljährlich hohe Mittel auf, um die zu reinigenden Gebiete in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, wobei der Lauf der Zeit beweist, dass die Aktion CasaBlanca insofern erfolgreich ist, als dass die Sprayerien und Schmierereien in den Reinigungsgebieten laufend abnehmen.

Hausinfo

Die Homepage mit der Adresse **www.hausinfo.ch**, welche auf Initiative der Gebäudeversicherung des Kantons Bern sowie des Hauseigentümerversandes kreiert worden ist, erfreut sich grosser Beliebtheit.

Unter dem Slogan «kaufen, bauen, leben» werden den Benutzerinnen und Benutzern zahlreiche Tipps rund um das Haus vermittelt, so kann man sich beispielsweise mit der «Vergissmeinnicht»-Funktion via Natel oder E-Mail an verschiedene Sachen erinnern lassen, seien es Geburtstage oder Arbeiten, welche zu einem bestimmten Zeitpunkt erledigt sein müssen. Mit der Funktion www.wetteralarm.ch kann – regional ausgerichtet – auf Unwetter aufmerksam gemacht werden: Alarmierungskanäle sind neben Radio, Internet (Unwetterkarte), SMS, Fax und E-Mail auch Smartphone-Apps sowie Social Media. Via Meldung wird zwei Stunden vor Eintreffen der Gefahr gewarnt und der Abonnent kann rechtzeitig die Sonnenstore einholen, das Dachfenster schliessen oder die Blumentöpfe sichern. Diese kostenlose Dienstleistung wird im Rahmen von Hausinfo in Zusammenarbeit mit SRF Meteo angeboten.

X. Verbandsinternes

Vorstand

Der Vorstand setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Präsident:

- Dr. Pierre Triponez, Direktor, alt Nationalrat, Muri (bis 9. Mai 2016)
- Dr. Adrian Haas, Fürsprecher, Grossrat, Bern (ab 9. Mai 2016)

Vizepräsident:

- Dr. Adrian Haas, Fürsprecher, Grossrat, Bern (bis 9. Mai 2016)
- Bernhard Eicher, Consultant bei einer Beratungsfirma, Stadtrat, Bern (ab 9. Mai 2016)

Beisitzer:

- Hans Bättig, Fürsprecher, Vertreter des Kantonalverbandes, Bolligen
- Theres Bieri-Mössinger, Kauffrau, Immobilienvermarkterin, Zollikofen (ab 9. Mai 2016)
- Jacques Chèvre, Notar, Muri (ab 9. Mai 2016)
- Rudolf Friedli, Fürsprecher, Stadtrat, Bern
- Heinz Ch. Gyga, dipl. Architekt HTL/GAB, Spiegel
- Annelies Hüsey, lic. phil. I, Historikerin, Muri
- Stephan Ischi, Finanz- und Anlageexperte einer Berner Bank, Bern (ab 9. Mai 2016)
- Philippe Müller, Fürsprecher & Ing. Agr. ETH, Direktor, Grossrat, Bern
- Peter Rub, Unternehmer, Kirchliedach
- Beat Schori, Geschäftsführer, Bern
- Kurt E. Wagner, Dipl. Ing. ETH, Consultant, Frauenkappelen (ab 9. Mai 2016)

Sekretariat

Sekretär und Kassier:

- Notar Jacques Chèvre, Muri (bis 9. Mai 2016)
- Notar Lukas Manuel Herren, Muri (ab 9. Mai 2016)

Sekretär:

- Notar Daniel Rutsch, Bern

Sekretär und Protokollführer:

- Notar Lukas Manuel Herren, Muri (bis 9. Mai 2016)
- Notar und Rechtsanwalt Markus Caflisch, Bern (ab 9. Mai 2016)

Rechtsberater:

- Fürsprecherin Eveline Rutsch-Blaser, Bern
- Fürsprecherin Annemarie Lehmann-Schoop, Bern
- Rechtsanwältin Janine Waeber-Lehmann, Bern

Rechnungsrevisoren:

- Marcel Grossglauser, Muri-Gümligen
- GFAG Wirtschaftsprüfung AG, Ostermundigen

Rechtsberatungsdienst

Im Jahr 2016 wurden anlässlich unseres Sprechstundendienstes rund 2400 juristische Auskünfte an unsere Mitglieder erteilt.

Vertretung in der Schlichtungs- behörde Bern-Mittelland

In der paritätisch zusammengesetzten Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland (vormals «Mietamt der Stadt Bern») wurden die Hauseigentümer durch die folgenden, seitens des HEV Kanton Bern vorgeschlagenen Beisitzer vertreten:

- Herr Ralph Brenzikofer
- Herr Roland Buchser
- Frau Ladina Hagmann
- Frau Nadine Jordi
- Herr Jürg Jost
- Frau Christine Kipfer
- Frau Annemarie Lehmann-Schoop
- Herr Rolf Neuenschwander
- Herr Hans Nobs
- Herr Daniel Schmid-Haslebach
- Herr Konrad Schneider
- Frau Irène Schürmann
- Frau Renata Stalder Merz
- Herr Rolf Weber
- Herr Hans-Peter Wyss

Wohnungsabnahmeexperten

- ARCHPLUS AG, Herren Kurt und Lars Keller, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern, Tel. 031 333 80 60
- Herr Roland Buchser, Engerain 10, 3004 Bern, Tel. 031 301 13 23
- Rudolf Bürki Immobilien AG, Herr Tobias Bürki, Belpstrasse 67, 3007 Bern, Tel. 031 352 67 27
- Herr Stephan Merz, Funkstrasse 102, 3084 Wabern, Tel. 031 971 66 13
- Herr Daniel Ogg, ICT Immoconsult, Schubertweg 12, 3073 Gümligen, Tel. 079 277 37 41
- Frau Renata Stalder Merz, Funkstrasse 102, 3084 Wabern, Tel. 031 964 13 00

Bautechnischer Beratungsdienst

- Herr Franz Eggenschwiler, dipl. Architekt FH, Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern, Tel. 031 971 71 11
- Herr Peter Höschle, dipl. Architekt ETH/SIA, Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern, Tel. 031 971 71 11

Experte für amtliche Bewertungen

- Herr Kurt Keller, dipl. Architekt HTL, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern, Tel. 031 333 80 60

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand
am 31.12.2016 12 852
Eintritt
vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 396

Austritte
vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 532
Abonnemente
«Der Berner Hauseigentümer» 281

Verkauf von Formularen

Wiederum konnte unser Sekretariat zahlreiche Drucksachen wie Mietverträge, Hausordnungen, Rückgabeprotokolle, usw. sowie die offiziell genehmigten Formulare für Mietvertragsänderungen bzw. Kündigungen unseren interessierten Mitgliedern auf Nachfrage anbieten. Die Revision bzw. Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) unter gleichzeitiger Aufhebung sämtlicher bisheriger kantonaler Zivilprozessordnungen hat im Kanton Bern auch entsprechend angepasste Formulare für die Mitteilung von Miet-/Pachtzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen bzw. für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen nach sich gezogen. Es wird dringend empfohlen, nur noch die neuen Formulare zu verwenden, da die alten Formulare seit dem 1. Januar 2012 ungültig sind.

Die Formulare können auf unserem Sekretariat (seit 1. Januar 2017 für Verbandsmitglieder gratis) bezogen oder auf unserer Homepage www.hev-bern.ch online heruntergeladen werden.

Zudem sind sie auf der Homepage des Obergerichts des Kantons Bern wie folgt erhältlich:

http://www.justice.be.ch/justice/de/index/zivilverfahren/zivilverfahren/formulare_merkblaetter.html. Die beiden relevanten Formulare befinden sich daselbst unter der Rubrik «Mietformulare» ganz unten auf der Seite und können entsprechend ausgedruckt und von Hand oder mit der Schreibmaschine ausgefüllt werden. Zudem sind auch online ausfüllbare Versionen dieser Formulare erhältlich. Die Rückseite des Formulars mit den Bestimmungen des Obligationenrechts ist ebenfalls auszudrucken: entweder rückseitig auf das Formular oder separat (zusammengeheftet) und ist zwingend der Mieter-/Pächterschaft abzugeben.

Verbandsorgan

Das Verbandsorgan «Der Berner Hauseigentümer» erschien in 12 Ausgaben (wovon 3 Doppelhefte) mit total 236 Seiten. Die notariell beglaubigte Auflage betrug 13 696 Exemplare.

Versammlungen und Veranstaltungen

- Ersatzwahl in den Regierungsrat und Steuerfragen des Hauseigentümers, vom 1. Februar 2016 im Hotel National, Bern.
- Ordentliche Generalversammlung, vom 9. Mai 2016, im Kursaal Bern.
- Wahlveranstaltung zu den städtischen Wahlen, vom 25. Oktober 2016, im Hotel National, Bern.

Bautechnischer Beratungsdienst

Im Jahr 2016 wurde der bautechnische Beratungsdienst in total 148 Fällen zu Rate gezogen. Die verschiedenen Beanspruchungen verteilten sich wie folgt:

133	Telefonberatungen
8	Besprechungen im Büro
5	Augenscheine vor Ort
2	Verkehrswertgutachten

Wiederum, wie in den vergangenen Jahren, war das Feld der Beratungen sehr weit gestreut und betraf praktisch alle den Hauseigentümer interessierenden Gebiete.

Viele Anfragen betrafen Garantie- oder sonstige Mängel bei den ausgeführten Bau- und Renovationsarbeiten, aber auch Schimmelbildung und sonstige Feuchtigkeitsschäden u.ä. sowie Beanstandungen von Unternehmerrechnungen. Viele Anfragen betrafen aber auch Heizungs- und Isolationsprobleme sowie allgemeine Bau- und Mieterfragen.

Es empfiehlt sich, wenn immer möglich, die Berater vor Ausführungen von Renovationsarbeiten zu Rate zu ziehen und nicht erst im Nachhinein die Rechnung überprüfen zu lassen. Dies ist in vielen Fällen ohne genaue Kenntnis der näheren Umstände gar nicht mehr möglich.

Die bautechnischen Berater sind nach Möglichkeit stets bereit, die sich im Zusammenhang mit Liegenschaften stellenden Probleme und Fragen lösen zu helfen und als unabhängige Berater ihre Erfahrung den Mitgliedern des Verbandes zur Verfügung zu stellen.

Sie werden sich auch im laufenden Jahr bemühen, nach Möglichkeit ratsuchenden Mitgliedern beizustehen und zu helfen.

XI. Kantonalverband

Der HEV Kanton Bern, dem die einzelnen kantonbernischen Sektionen als Mitglieder angehören und in welchem die Sektion Bern und Umgebung durch unseren Sekretär Notar Lukas Manuel Herren vertreten wird, hat sich im Be-

richtsjahr mit zahlreichen Geschäften und Fragen beschäftigt.

Die **Delegiertenversammlung** fand am 14. Juni 2016 im Kursaal Bern statt und wurde von zahlreichen Delegierten und Gästen besucht. Nebst der Behandlung der traktandierten Geschäfte im offiziellen Teil hielt der bekannte Immobilienexperte Prof. Dr. Donato Scognamiglio ein hochinteressantes Gastreferat zum Thema «Entwicklung im Schweizer Immobilienmarkt».

Es ist dem HEV Kanton Bern ein grosses Anliegen, in den politischen Gremien auf eine starke bürgerliche Vertretung zählen zu dürfen, denn diese politische Kraft schützt das private Eigentum regelmässig bzw. arbeitet ständig daran, die in hoher Kadenz erfolgenden Angriffe mit dem Zweck der Finanzbeschaffung für die öffentliche Hand abzuwehren. Die aufgrund zweier Rücktritte von SP-Mitgliedern im rot-grün dominierten **Regierungsrat des Kantons Bern** entstehenden Vakanzen liessen nun darauf hoffen, wieder eine bürgerliche Mehrheit in der Exekutive installieren zu können. Entsprechend wurden auch die beiden bürgerlichen Kandidaten, Lars Guggisberg und Pierre-Alain Schnegg, unterstützt. Die Wahl am 28. Februar 2016 hat im letzten Augenblick aufgrund der vielen links-grünen, aber auch bürgerlichen Stimmen im Wahlkreis Bern-Mittelland ein SP-Mitglied, Herrn Christoph Ammann, obsiegen lassen. Der Jura-Sitz hingegen konnte im zweiten Wahlgang am 3. April 2016 mit Pierre-Alain Schnegg besetzt werden, womit die Mehrheitsverhältnisse im Regierungsrat nun zu Gunsten der Bürgerlichen stehen.

Im Januar 2015 gab die Steuerverwaltung des Kantons Bern bekannt, für das Jahr 2015 die **Eigenmietwerte** anzuheben. Diese Erhöhung hat sich für das Ausfüllen der Steuererklärung 2015, also erst im Jahr 2016, ausgewirkt. Auch wenn die in 143 von 355 Gemeinden höheren Eigenmietwerte im Frühsommer 2015 eröffnet worden sind, waren Einsprachen dagegen erst nach Erhalt der Veranlagung, somit im Laufe des Jahres 2016, möglich.

Der HEV Kanton Bern hat dieses Ansinnen der Steuerverwaltung mit gemischten Gefühlen wahrgenommen, denn einmal mehr besteht die Gefahr, dass diverse Hauseigentümer bei dieser vom Schreibtisch der Steuerverwaltung aus getätigten Erhöhung aufgrund von statistischen «Ausreissern» zu viel zu be-

zahlen haben. Somit sollten die der Planung der Steuerverwaltung zugrundeliegenden Statistiken überprüft werden, wobei die Steuerverwaltung diese Daten nicht herausrücken wollte. Ein einsprachewilliger Hauseigentümer muss darlegen können, dass sein Eigenmietwert bei der direkten Bundessteuer über dem effektiv erzielbaren Marktwert liegt, was angesichts sinkender Referenzzinssätze und sinkender Mietzinse ein relativ schwieriges Unterfangen ist...

Die umfangreichen Vorlagen zur **Baugesetzrevision** sowie zum **Gegenvorschlag zur Kulturlandinitiative** hatten es in sich: Diverse Auflagen waren sehr heikel und hätten zu einer Aushöhlung des Grundeigentums geführt. Nach der entsprechend eingegebenen Vernehmlassung haben die Vertreter des Kantonalverbandes und weitere Verbündete versucht, in der parlamentarischen Beratung korrigierend Einfluss zu nehmen, was teilweise auch gelungen ist. Das neue Baugesetz wurde schliesslich in der Junisession des Grossen Rates verabschiedet. Aus HEV-Sicht kann man damit leben, auch wenn sich die Begeisterung in Grenzen hält.

Der Kanton Bern beabsichtigt, auf das Jahr 2020 eine **Erhöhung der amtlichen Werte** vorzunehmen, mithin eine Neubewertung der Liegenschaften und Grundstücke durchzuführen. Da die Verkehrswerte der Liegenschaften unbestrittenermassen in den vergangenen 20 Jahren gestiegen sind, spricht sich der HEV Kanton Bern nicht gegen diese Neubewertung aus – hingegen setzt er sich mit Nachdruck dafür ein, dass sie massvoll erfolgt.

Weiter plant die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, nach erst fünf Jahren wiederum eine **Energiegesetzrevision** durchzuführen – und in den vergangenen fünf Jahren ist die Energieverordnung ebenfalls zweimal revidiert worden. In diese bereits sehr moderne Gesetzgebung sollen nun weitere volkserzieherische Massnahmen – meistens auch für Haus- und Grundeigentümer – eingebaut werden. Ebenso sollen die Schleusen für individuelle kommunale Verschärfungen geöffnet werden. Der HEV Kanton Bern steht diesem Ansinnen sehr kritisch gegenüber und hat Ende Berichtsjahr eine entsprechende Vernehmlassung deponiert.

Sehr erfreulich für den Kantonalverband ist hingegen die Wiederwahl des Kantonalpräsidenten, Herrn Grossrat Peter Brand, in den **Zentralvorstand des HEV Schweiz**.

XII. Zentralverband

Versammlungen

Die **101. ordentliche Delegiertenversammlung** des HEV Schweiz fand am 24. Juni 2016 in Arbon statt und wurde von zahlreichen Delegierten und Gästen besucht. Der Präsident, Nationalrat Dr. Hans Egloff, informierte über die verschiedenen Aktivitäten in den Bereichen Eigentumssteuern, Wohnungspolitik, Energie, Umwelt und Raumplanung. In der Folge führte er die Delegierten durch den geschäftlichen Teil der Versammlung. Aus der Sicht unserer Sektion ist hier insbesondere die gebührende Würdigung des scheidenden langjährigen Vizepräsidenten des HEV Schweiz, Herrn Notar Jacques Chèvre, zu erwähnen. Insgesamt war er – in diversen Chargen – sagenhafte 39 Jahre für den HEV Schweiz tätig. Da Herr Chèvre auch als Mitglied des Vorstands des HEV Schweiz zurückgetreten war, war dessen Sitz neu zu besetzen, was mit dem neuen Präsidenten unserer Sektion, Herrn Dr. Adrian Haas, bestens gelungen ist.

Der anschliessende offizielle Teil wurde durch den Präsidenten des HEV Schweiz mit dem Referat «Der HEV Schweiz ist gefordert» eröffnet. Es folgten kurze Grussbotschaften von lokalen politischen Häuptern und schliesslich bildete die Rede von Bundesrat Guy Parmelin den Höhepunkt des Anlasses, wobei er die Schweiz mit einem Haus verglich, das seinen Bewohnerinnen und Bewohnern Integrität, Souveränität und Freiheit biete und somit einem lieb und teuer sei. Die Delegiertenversammlung schloss mit einem Apéro, einem Dîner und einem Unterhaltungsprogramm.

Der HEV Schweiz lud am 25. November 2016 nach Zürich-Oerlikon zur alljährlichen **Präsidentenkonferenz**. Der interessante Vortrag des Vizepräsidenten des Direktoriums der Schweizerischen Nationalbank (SNB), Herrn Dr. Fritz Zurbügg, widmete sich der Analyse des Schweizer Hypothekar- und Immobilienmarktes der letzten 30 Jahre. Für musikalische, weihnachtliche Unterhaltung sorgte die Zürcher Musikerin Maël mit ihrer Band und der Abend fand seinen Ausklang bei einem Stehbuffet.

Mitgliedervergünstigungen

Seit vielen Jahren erfreuen sich die Vergünstigungen grosser Beliebtheit. 2016 gewährten rund 30 offizielle Partner den HEV-Mitgliedern attraktive Rabatte. Zu

zweit zum halben Preis fein Essen gehen mit EasyDining, mit der Familie entspannt Zeit verbringen im Verkehrshaus Luzern, die Faszination der wilden Tiere in Knies Kinderzoo erleben, ein lustiger Nachmittag auf den Rutschbahnen im Alpamare, einfach nur die Seele baumeln lassen im «Sole Uno» oder aktiv die Natur erleben auf dem Stoo, sind nur einige Beispiele aus dem Sortiment der Mitgliedervergünstigungen.

Einen festen Stellenwert haben die mehrmals jährlich durchgeführten Heizöl-Aktionen der Migrol AG, bei denen die Mitglieder von 2 Fr. / 100 Liter Heizöl oder von 50 Fr. / Tankrevision Rabatt profitieren können. Stark nachgefragt sind diverse Leserangebote und Vergünstigungen für Zeitungsabonnenten.

Neben den altbewährten Produkten Hausrats-, Haftpflicht- und Motorfahrzeug-Versicherung bietet die Zurich Versicherung mit der Immobiliengarantie einen weiteren spannenden Anreiz für die Kooperation.

Seit 2015 gehört ImmoScout24 zu den Kooperationspartnern. Eine der meistbesuchten Immobilienplattformen der Schweiz, mit Hauptsitz in Flamatt, welche auf die Vermarktung von Wohn- und Gewerbeliegenschaften spezialisiert ist. HEV-Mitglieder erhalten bei Insertion der Liegenschaft auf der Website 20 % Ermässigung.

Im Bereich Gesundheitswesen profitieren Mitglieder bei der Krankenkasse SWICA bei gewissen Produkten im Bereich Zusatzversicherungen mit bis zu 10 % Vergünstigung.

Neuer Internetauftritt

Innerhalb der acht Jahre Lebensdauer der alten Website hat sich technologisch einiges getan. Neue Geräte wie Smartphones oder Tablets sind hinzugekommen und haben das Benutzerverhalten sowie die Erwartungen an das digitale Erscheinungsbild verändert. Aber auch bezüglich Design und Inhalt entwickelte sich der Trend insbesondere für Startseiten in Richtung Reduktion. In puncto Übersichtlichkeit und Benutzerführung bestand also Handlungsbedarf. Das Redesign wurde in Zusammenarbeit mit eoss Informatik umgesetzt und die völlig neu gestaltete Website konnte Ende 2015 online gehen.

Das inhaltliche Ziel bei der Neugestaltung war es, Mitglieder und Interessierte noch besser zu beraten und mit wertvol-

len Tipps zu versorgen. So wartet hinter dem Mitglieder-Login neu eine Sammlung von Rechtsfragen inklusive Antworten darauf, entdeckt zu werden. Der sogenannte HEV-Ratgeber basiert auf vielen Jahren telefonischer Rechtsauskunft, wobei sich das komprimierte Wissen in die Bereiche Mietrecht, Stockwerkeigentum, Nachbarrecht, Bauen & Wohnen, Dienstbarkeit, Kaufen & Verkaufen und Steuerrecht gliedert.

Es ist geplant, die bisherige Website des HEV Bern und Umgebung im Jahr 2017 in der gleichen Art und Weise zu redesignen.

Weitere Informationen

Die jährlich durchgeführte **47. Schweizerische Fachmesse für BAUEN & MODERNISIEREN** fand vom 8. bis 11. September 2016 in Zürich statt. Die unter dem Patronat des HEV Schweiz stehende Ausstellung vermittelt einen Überblick über das Angebot zahlreicher Firmen im Renovationssektor. Mit rund 600 Ausstellern und rund 35 000 Besuchern nimmt diese Fachmesse eine wichtige Stellung in der schweizerischen Messelandschaft ein. Die moderne Infrastruktur der Messe Zürich hat sich auf den Ausstellungsverlauf vorteilhaft ausgewirkt und positive Auswirkungen gezeitigt. Im Berichtsjahr hat der **Mitgliederbestand** aller HEV Schweiz-Sektionen von 327 512 auf 328 912 zugenommen.

XIII. Schlusswort des Präsidenten

Zum Schluss bleibt mir, Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihre Treue und Verbundenheit zu unserem Verband herzlich zu danken. Nur mit vereinten Kräften gelingt es uns, die immer zahlreicher werden Angriffe auf das Privateigentum und auf die Rechte der Haus- und Grundeigentümer und deren Portemonnaie wirksam abzuwehren!

Eine spezielle Anerkennung verdient die Arbeit meines Vorgängers, Dr. Pierre Triponez, welcher noch für fast die Hälfte des Berichtsjahres verantwortlich zeichnete. Auch unserem Vizepräsidenten und dem erneuerten Vorstand sowie der effizienten Geschäftsstelle mit Lukas Manuel Herren, Daniel Rutsch und neu Markus Caflisch und nicht zu vergessen mit der guten Seele auf dem Sekretariat, Marianne Bornhauser, gebührt mein herzlicher Dank für das Engagement und die gute Zusammenarbeit. Sie haben insbeson-

dere im Hinblick auf das Jubiläumsjahr 2017 ein gerüttelt Mass an Arbeit geleistet. Einen grossen Dank richte ich schliesslich an unseren Kantonalverband und den schweizerischen Dachverband. Ihre Leistungen und Dienstleistungen sind sehr wertvoll und führen dazu, dass der HEV schweizweit in der Öffentlichkeit und der Politik als sehr ernst zu nehmende Kraft wahrgenommen wird. ■

Bern, im März 2017

HEV Bern und Umgebung



Der Präsident:

Der Sekretär:

Dr. A. Haas

L. M. Herren

Wir sind vom Fach.

Unser umfangreiches Wissen als Architekten und Baufachleute macht uns zu Hausexperten: Mit unseren vielfältigen Erfahrungen liefern wir Ihnen umfassende Tipps rund um den Schutz und die Versicherung Ihres Zuhauses.



Was Sie aufgebaut haben, schützen wir.
Gebäudeversicherung Bern – www.gvb.ch



Wir versichern Ihr Gebäude.



SANITÄRTECHNIK
HEIZUNGSTECHNIK
SPENGLERTECHNIK
DACHTECHNIK

Damit kein Wasser auf die Farbe tropft.

Herausragende Kunst basiert auf solidem Handwerk. Das ist unsere Domäne. Das Metaldach des Zentrums Paul Klee widerspiegelt in schönster Form unsere handwerkliche Kompetenz und unsere Leidenschaft für Perfektion.

Ramseyer und Dilger AG
Rodtmattstrasse 102
3000 Bern 22
www.ramseyer-dilger.ch

Die Fenster der Schweiz.



Einbruchsicher



Energiesparend



Schallabsorbierend

www.swisswindows.ch

**SWISS
WINDOWS**

**peyer
bern**

Ihr Partner für Umzüge,
Transporte und Lagerungen

info@peyerbern.ch, www.peyerbern.ch

SIBIRGroup



SIBIR

Viel Platz, wenn's ein bisschen mehr sein soll.

Perfekt für die schicke Stadtwohnung, für die extravagante Loft oder für die Landhaus-Küche. Oldtimer-Kühlschrank in bis zu 10 trendigen Farben – Bedienkomfort und hervorragende Öko-Werte inklusive.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

www.sibirgroup.ch

Bilanz per 31.12.2016

AKTIVEN		31.12.2016		Vorjahr	
Umlaufvermögen					
Kasse	CHF	2'155.35	CHF	103.70	
Kasse Formularverkauf	CHF	2'931.50	CHF	627.40	
Post (30-12947-3)	CHF	137'829.15	CHF	169'455.40	
Valiant (16 8.173.532.04)	CHF	0.00	CHF	0.00	
Valiant (16 8.173.533.02)	CHF	113'010.50	CHF	112'878.80	
Valiant (16 6.542.545.06)	CHF	328'874.60	CHF	328'031.80	
Valiant (14.077.708.511.9)	CHF	1'849'079.40	CHF	1'848'811.45	
Valiant (16 8.309.964.06)	CHF	3'601.85	CHF	3'607.95	
Total flüssige Mittel	CHF	2'437'482.35	CHF	2'463'516.50	
Forderungen Lieferungen / Leistungen	CHF	3'992.90	CHF	664.00	
Wertberichtigung auf Forderungen (Delkredere)	CHF	0.00	CHF	0.00	
Total Forderungen aus Lieferungen / Leistungen	CHF	3'992.90	CHF	664.00	
Guthaben Verrechnungssteuer	CHF	601.65	CHF	927.90	
Total übrige kurzfristige Forderungen	CHF	601.65	CHF	927.90	
Vorrat Drucksachen	CHF	19'200.00	CHF	31'800.00	
Total Vorräte	CHF	19'200.00	CHF	31'800.00	
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	76'430.40	CHF	60'308.40	
Total aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	76'430.40	CHF	60'308.40	
Total Umlaufvermögen	CHF	2'537'707.30	CHF	2'557'216.80	
Anlagevermögen					
Aktien Valiant Bank	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50	
Total Finanzanlagen	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50	
Mobiliar	CHF	1.00	CHF	1.00	
Total mobile Sachanlagen	CHF	1.00	CHF	1.00	
Total Anlagevermögen	CHF	10'892.50	CHF	10'892.50	
Total AKTIVEN	CHF	2'548'599.80	CHF	2'568'109.30	
PASSIVEN					
31.12.2016					
Vorjahr					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten Lieferungen / Leistungen	CHF	2'986.18	CHF	1'925.90	
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	CHF	2'986.18	CHF	1'925.90	
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	107'751.80	CHF	102'128.45	
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	107'751.80	CHF	102'128.45	
Total kurzfristiges Fremdkapital	CHF	110'737.98	CHF	104'054.35	
Langfristiges Fremdkapital					
Aktionsfonds	CHF	1'138'348.35	CHF	1'138'348.35	
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	1'138'348.35	CHF	1'138'348.35	
Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00	
Total Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00	
Total langfristiges Fremdkapital	CHF	1'138'348.35	CHF	1'138'348.35	
Eigenkapital					
Genossenschaftskapital	CHF	1'325'706.60	CHF	1'339'856.69	
Total Kapital	CHF	1'325'706.60	CHF	1'339'856.69	
Jahresergebnis	CHF	-26'193.13	CHF	-14'150.09	
Total Eigenkapital	CHF	1'299'513.47	CHF	1'325'706.60	
Total PASSIVEN	CHF	2'548'599.80	CHF	2'568'109.30	

Spenglertechnik

für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt



Jost Spenglerei AG
Mattenhofstrasse 33, 3007 Bern
Telefon 031 381 70 35
www.jostspenglertechnik.ch



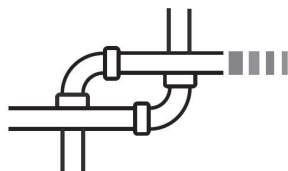
INTELLIGENT BEWIRTSCHAFTEN KOSTEN OPTIMIEREN

Wir entlasten Eigentümer von Mietliegenschaften in sämtlichen administrativen Aufgaben und sorgen für den nachhaltigen Werterhalt sowie eine optimale Rendite während der gesamten Lebensdauer.



ZOLLINGER
IMMOBILIEN

www.zollinger.ch
info@zollinger.ch
Tel. 031 954 12 12



bill + künzi ag

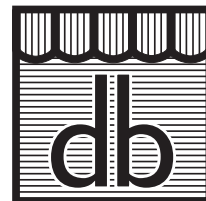
heizung + sanitär

sportweg 56 3097 liebefeld
telefon 031 / 971 24 84
mail info@billkuenzi.ch
www billkuenzi.ch

- Wärmepumpen
- Solaranlagen
- Pelletsheizungen
- Öl-, Gasheizungen
- Radiatorenheizungen
- Bodenheizungen
- Bäder, Küchen
- Reparaturservice
- Haustechnik-Check

dellsperger ag

storen und metallbau



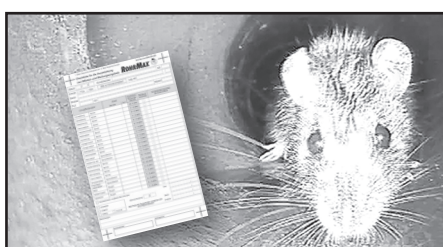
Wangenstrasse 115 - 3018 Bern - Tel. 031 982 17 70 - Fax 031 982 17 73
info@storendellsperger.ch - www.storendellsperger.ch

bühler ag

So individuell wie Ihr Lebensstil

Küchen | Schreinerei | Schränke | Innenausbau

Bühler Küchen AG, Galgenfeldweg 3-5, 3006 Bern
Tel. 031 340 90 90 | Fax 031 340 90 99
www.buehler-kuechen.ch | info@buehler-kuechen.ch



Abwassersysteme sind komplex
Ein teurer Haus-Bestandteil

RohrMax kontrolliert und dokumentiert
Ihre Rohre. Gegen teure Schadensfälle:
kostenlose Rohr-Kontrolle anfordern

Abwasser + Lüftung info@rohrmax.ch
0848 852 856 Viele Infos auf
www.rohrmax.ch



Heftiger Regen mehrts sich
Offene Abwasserrohre sind wichtig

renobau

Renovation und Umbau

Mit Termin- und Kostengarantie.

Auf Wunsch als Generalunternehmer.

- Gesamtsanierungen
- Küchen, Bäder, Wohnungen
- Dächer und Fassaden
- Dachstockausbau
- An-, Auf- und Neubauten
- Zustandsanalysen

Zufriedenheit ist planbar!

Renobau Planung + Bauleitung AG

Murfeldweg 2 | Postfach | 3000 Bern 15
Telefon 031 351 50 50 | www.renobau.ch

BEHAG BADEWANNEN

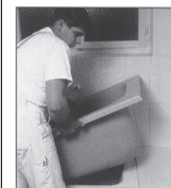
Montagebetrieb

Scheidegger Ulrich
3177 Laupen
Tel. 031 747 65 50

3072 Ostermundigen
Tel. 031 931 66 38
Fax 031 747 65 92

www.behag-bad.ch info@behag-bad.ch

- Einsatzwannen mit Ablaufwechsel
 - Badewannen auswechseln
 - Reparaturen, Abdichten
- Wannen ab Abdruck des alten Wannentyps



HauSa.ch



Architektur - Bauberatung - Bauführung
Altbausanierung

HauSa Th. Hauswirth

Reckholdern 10 - 3236 Gampelen
th.hauswirth@haus.ch - 032 313 16 87
www.hausa.ch

Erfolgsrechnung 2016, Budget 2017 und Vorjahresvergleich

	Erfolg 2015		Budget 2016		Erfolg 2016		Budget 2017	
Mitgliederbeiträge	CHF	1'033'690.35	CHF	1'030'000.00	CHF	1'026'739.50	CHF	1'200'000.00
Drucksachenverkauf	CHF	31'775.30	CHF	30'000.00	CHF	34'023.00	CHF	10'000.00
Einnahmen Inserate	CHF	23'307.75	CHF	20'000.00	CHF	17'566.30	CHF	20'000.00
Total Erlöse Mitgliederbeiträge, Lieferung und Leistung	CHF	1'088'773.40	CHF	1'080'000.00	CHF	1'078'328.80	CHF	1'230'000.00
Verluste aus Forderungen / Veränderungen WB Forderungen	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-100.00
Total Erlösminderung	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-100.00
Nettoerlös aus Lieferung und Leistung	CHF	1'088'773.40	CHF	1'080'000.00	CHF	1'078'328.80	CHF	1'230'100.00
Einkauf Drucksachen	CHF	-13'120.95	CHF	-10'000.00	CHF	-11'125.35	CHF	-15'000.00
Total Materialaufwand	CHF	-13'120.95	CHF	-10'000.00	CHF	-11'125.35	CHF	-15'000.00
Bruttogewinn I	CHF	1'075'652.45	CHF	1'070'000.00	CHF	1'067'203.45	CHF	1'215'100.00
Miete	CHF	-39'000.00	CHF	-39'000.00	CHF	-39'000.00	CHF	-39'000.00
Total Raumaufwand	CHF	-39'000.00	CHF	-39'000.00	CHF	-39'000.00	CHF	-39'000.00
Bautechnische Beratung	CHF	-4'941.00	CHF	-6'000.00	CHF	-4'779.00	CHF	-6'000.00
a.o. Rechtsberatung	CHF	-32'400.00	CHF	-32'000.00	CHF	-32'400.00	CHF	-32'000.00
Generalversammlung und Veranstaltungen	CHF	-123'107.55	CHF	-120'000.00	CHF	-122'804.90	CHF	-130'000.00
Eigenheimmesse	CHF	-18'440.05	CHF	-20'000.00	CHF	-22'440.50	CHF	-25'000.00
Mitgliederwerbung / Propaganda	CHF	-4'108.90	CHF	-20'000.00	CHF	-24'442.90	CHF	-20'000.00
Wahlen / Abstimmungen / Diverse Aktionen	CHF	-133'700.92	CHF	-150'000.00	CHF	-92'657.73	CHF	-100'000.00
Jubiläum	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-80'000.00
Hausinfo	CHF	-21'600.00	CHF	-25'000.00	CHF	-21'600.00	CHF	-22'000.00
CasaBlanca	CHF	-20'000.00	CHF	-20'000.00	CHF	-20'000.00	CHF	-20'000.00
CasaSegura	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-20'000.00
Total Aufwand aus Verbandstätigkeiten	CHF	-358'298.42	CHF	-393'000.00	CHF	-341'125.03	CHF	-455'000.00
Sekretariat	CHF	-264'143.20	CHF	-265'000.00	CHF	-264'143.20	CHF	-265'000.00
Entschädigungen Revisoren / Mietamtbeisitzer, etc.	CHF	-27'519.70	CHF	-30'000.00	CHF	-29'459.85	CHF	-30'000.00
Delegationen und Sitzungsgelder	CHF	-90'015.60	CHF	-90'000.00	CHF	-92'550.85	CHF	-92'000.00
Verbandsbeiträge HEV Schweiz / HEV Kanton Bern	CHF	-250'772.00	CHF	-250'000.00	CHF	-249'314.00	CHF	-250'000.00
Büromaterial / Drucksachen	CHF	-1'549.60	CHF	-3'000.00	CHF	-1'484.95	CHF	-6'000.00
Zeitungen / Literatur / Spenden	CHF	-2'749.80	CHF	-3'000.00	CHF	-2'431.50	CHF	-3'000.00
Telefon / Porti	CHF	-38'705.27	CHF	-40'000.00	CHF	-39'879.55	CHF	-40'000.00
Diverser Aufwand	CHF	-17'018.60	CHF	-20'000.00	CHF	-22'124.10	CHF	-20'000.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	CHF	-692'473.77	CHF	-701'000.00	CHF	-701'388.00	CHF	-706'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)	CHF	-14'119.74	CHF	-63'000.00	CHF	-14'309.58	CHF	15'100.00
Abschreibungen	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-10'200.00	CHF	0.00
Total Abschreibungen	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-10'200.00	CHF	0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF	-14'119.74	CHF	-63'000.00	CHF	-24'509.58	CHF	15'100.00
Finanzaufwand	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-12.70	CHF	0.00
Finanzertrag	CHF	2'709.05	CHF	3'000.00	CHF	1'850.70	CHF	-2'000.00
Total übriger Finanzaufwand und -ertrag	CHF	2'709.05	CHF	3'000.00	CHF	1'838.00	CHF	-2'000.00
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	CHF	-11'410.69	CHF	-60'000.00	CHF	-22'671.58	CHF	13'100.00
Ausserordentlicher Aufwand	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-5'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	-5'000.00
Betriebsergebnis vor Steuern	CHF	-11'410.69	CHF	-60'000.00	CHF	-22'671.58	CHF	8'100.00
Total Steuern	CHF	-2'739.40	CHF	-5'000.00	CHF	-3'521.55	CHF	-5'000.00
Jahresgewinn	CHF	-14'150.09	CHF	-65'000.00	CHF	-26'193.13	CHF	3'100.00



Rutschmann AG
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 69
www.rr-ag.ch

- Trittfest
- Rostfreier Edelstahl
- Bei Selbstmontage: 20% Rabatt
Gratislieferung
- Online-Shop



FLIEGENVORHANG

DER SCHÖNSTE
ALLER FLIEGENVORHÄNGE
DER PERFEKTE FLIEGENSCHUTZ

Morisi Bari GmbH
Uesslingerstrasse 22
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 60
Online-Shop
www.fliegenvorhang.ch



® refo

GIPSER GELERNT

SEIT ÜBER 30 JAHREN

GIPS MIT GRIPS
AUSSENDÄMMUNG
TROCKENBAU
VERPUTZ
MALEREI



REFA-BAU REYMONDIN & PARTNER AG | BIERIGUTSTRASSE 14 | 3608 THUN
TEL 0844 844 555 | FAX 031 722 00 31 | WWW.REFABAU.CH | INFO@REFABAU.CH



Ronny Gasser
3006 Bern
☎ 031 931 00 81
gasser-wannentechnik.ch

BARRIERARME WANNEN-UMBAUTEN

- Umbau Badewanne zu Dusche
- Umbaudauer ca. 2 Tage
- Individuell und preisgünstig
- Badewanneneinstieg + Badewannentüre



Lichtdurchlässige
Bausysteme



VELOUNTERSTAND TYP BASSO

Filigrane Konstruktion aus verzinktem Stahlrohr.
Eindeckung aus Acrylglas.
Erweiterbar mit Anbauelementen.
Farbe nach Wahl.

RealAG Uttigstrasse 128 Tel. +41 (0)33 224 01 01
info@real-ag.ch CH-3603 Thun Fax +41 (0)33 224 01 06

Heizungs-Sanierung mit eigenem Kraftwerk

Bis **75%** Heizkosten-Ersparnis mit
einer Solaranlage + der leisesten
Wärmepumpe von Swisstherm.

Jetzt vom **5%** Set-Rabatt profitieren.



Fertig
montiert! Ab CHF
8'900.-
inkl. MwSt**

1. Photovoltaik-Anlage

- 20 m² Aufdach Solaranlage 3 Kw

2. Die neue Wärmepumpe

«AWX DYNAMIC»

- Kaum hörbarer Schallleistungspegel: 50 dbA
- Leistungsmodulierte Inverter-Technologie
- Sehr hoher Wirkungsgrad
- Subventionierung durch EnergieSchweiz
- 20 Jahre Vollgarantie nach Abschluss eines Serviceabos



Fertig
montiert! Ab CHF
23'900.-
inkl. MwSt**



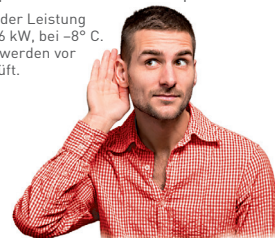
«AWX 16 DYNAMIC»
Abmessungen B/T/H:
1430/680/1140

Komplette Sanierung für ein EFH bis 3'500 Liter*
Ölverbrauch/Jahr.

Inkl. Demontage der Ölheizung, Montage der neuen
Wärmepumpe und ein neuer Pufferspeicher (500 l)

* Entspricht der Leistung
von max. 16 kW, bei -8° C.

** Die Preise werden vor
Ort überprüft.



swisstherm®

WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG

3632 Oberstocken, Bachmatte 69
Tel. 033 333 20 05, bern@swisstherm.ch

Hauptsitz: Hardstr. 21, 5103 Wildegg, 062 887 10 00
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch

Ein Unternehmen der MIGROL

atelier83.ch

Anhang

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den neuen Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Artikel 957 bis 962) erstellt.

Berichtsjahr

Vorjahr

Firma, Rechtsform und Sitz

Hauseigentümerverband Bern und Umgebung, Genossenschaft mit Sitz in Bern

Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (0-10, 11-50, 51-250, über 250)

Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

0-10

0-10

Bericht der Revisionsstelle an die Hauptversammlung des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung B e r n

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Das Vermögen wird in Uebereinstimmung mit dem statutarischen Zweck verwendet.

Bern, 8. März 2017



wirtschaftsprüfung.gf ag
Ostermundigen
Elmas Halimaji
Betriebsökonom FH
zugelassener Revisor



Grossglauser & Kerényi Treuhand AG
Muri BE
Marcel Grossglauser
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte

Flachdachsanierung «einfach» mit uns!



Rufen Sie mich an:
Leandro Ventura Tel. 033 439 30 60
ventura@gygerflachdach.ch

GYGER

Gyger Flachdachbau AG
Winterhaldenstr. 10
3627 Heimberg
gygerflachdach.ch

BIS ZU 10% RABATT FÜR HEV-MITGLIEDER

Zürich Haushalt-
und Motorfahrzeug-
versicherung

Zürich, Generalagentur
Roland Howald
Schwarzenburgstrasse 260
3098 Köniz
Tel. 031 970 40 60
agentur.roland.howald@zurich.ch
Jetzt informieren



ZÜRICH VERSICHERUNG.
FÜR ALLE, DIE WIRKLICH LIEBEN.



«W&W steht für Innovation
und Wertbeständigkeit.
Das überzeugt uns
seit Jahrzehnten.»

Reto Bracher Inhaber und Geschäftsleiter
Bracher Immobilien AG – Solothurn



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wwimmo.ch

Schutz vor bösen Überraschungen beim Eigenheimkauf

Eine Immobilien-Garantie versichert wichtige Bauteile wie Dächer oder Heizungen. Immobilienkäufer schützen sich mit der Versicherung vor teuren Folgekosten und Verkäufer werten damit ihr Immobilienangebot auf.



Der wochenlange Umzugsstress hat endlich ein Ende: Familie Schneider ist in ihr Einfamilienhaus gezogen. Doch schon wenige Wochen nach dem Umzug in das kürzlich erworbene Objekt steigt die Heizung aus. Noch bevor der Monteur kommt, gibt auch der Backofen seinen Geist auf. Familie Schneider ist verärgert und fühlt sich hilflos. Wäre ein Neubau vielleicht doch die bessere Wahl gewesen?

Geringer Selbstbehalt im Schadenfall

Für Neubauten gibt es im Schadenfall umfassende Garantien. Beim Kauf einer Liegenschaft aus «zweiter Hand» haftet der Verkäufer hingegen in der Regel nicht für Mängel. Glücklicherweise hat Familie Schneider eine Zurich Immobilien-Garantie für ihr Zuhause abgeschlossen. Diese versichert während zweier Jahre nach dem Kauf die Funktionsfähigkeit sämtlicher wichtiger Bauteile im und am Einfamilienhaus oder der Eigentumswohnung. Dazu zählen zum Beispiel das Dach, die Heizung, die Lüftung, die Waschmaschine oder der Backofen, ebenso der Whirlpool oder der Wintergarten. Das maximal zulässige Alter der Bauteile

beim Abschluss der Versicherung ergibt sich aus den Versicherungsbedingungen. Mit der Immobilien-Garantie werden die Kosten für eine Reparatur der entsprechenden Teile von der Versicherung übernommen. Ist eine Reparatur nicht möglich oder lohnenswert, werden die Kosten für die Neuanschaffung eines gleichwertigen Bestandteiles erstattet – inklusive allfälliger Aus- und Einbaukosten sowie Aufwände für die Suche nach der Ursache.

Auch für Verkäufer attraktiv

Eine Immobilien-Garantie ist in verschiedenen Varianten mit einer maximalen Versicherungssumme von 20 000 bis 50 000 Franken zu haben. Der Selbstbehalt beträgt, unabhängig von der Art des Versicherungspakets, 500 Franken pro Schadenfall. Besonders nach den bedeutenden Ausgaben für einen Immobilienkauf ist diese Sicherheit für die Käufer eine Entlastung.

Die Immobilien-Garantie ist aber auch für Immobilienverkäufer attraktiv. Sie verhindert Auseinandersetzungen mit den Käufern. Ausserdem steigern Verkäufer die Attraktivität der von ihnen angebotenen Immobilie auf dem Markt. Zudem erübrigt sich der administrative Aufwand bei allfälligen Schäden: Der Käufer kann sich im Schadenfall direkt an die Zurich wenden.

Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell. Besuchen Sie einfach Ihre nächste Zurich-Agentur, rufen Sie uns kostenlos an unter 0800 80 80 80 oder kontaktieren Sie uns über immobilien-garantie@zurich.ch.

www.zurich.ch

**ZURICH VERSICHERUNG.
FÜR ALLE, DIE WIRKLICH LIEBEN.**

Roland Howald
Generalagent von Zurich in Köniz
Bild: zVg

Zurich Schweiz

Ich interessiere mich für folgendes Angebot von Zurich:

- ☐ Immobilien-Garantie
- ☐ Motorfahrzeugversicherung
- ☐ Hausratversicherung
- ☐ Privathaftpflichtversicherung
- ☐ Gebäudeversicherung
- ☐ Bauversicherung
- ☐ Relax Assistance
- ☐ Berufliche Vorsorge
- ☐ Firmenkundenlösungen
- ☐ Zurich greenTec
- ☐ Andere: _____

☐ Bitte rufen Sie mich an: tagsüber zwischen _____ und _____ Uhr

Ich bin schon Zurich-Kunde ☐ Ja ☐ Nein

Ich werde von einem Broker betreut ☐ Ja ☐ Nein

Mitglied ☐ Ja ☐ Nein

Mitglied-Nr. _____

HEV-Sektion _____

☐ Herr ☐ Frau

Name _____

Vorname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

Geburtsdatum _____

Ort/Datum _____

Unterschrift _____

Einsenden an: Zurich, Generalagentur
Roland Howald, Schwarzenburgstr. 260
3098 Köniz, Tel. 031 970 40 50
www.zurich.ch

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

G & H
Insekten
Schutzgitter



KOBEL 110 JAHRE
BAUGESCHÄFT

Neubauten
Sanierungen
Umbauten
Kernbohrungen
Kundendienst

W. + J. Kobel AG
Untermattweg 40
3027 Bern
Tel. 031 992 17 16
www.kobel-ag.ch

SANITÄR HEIZUNG LÜFTUNG REPARATUREN
ALTERNATIVENERGIEN SOLAR 24-H-SERVICE



Ulrich Pulver AG

Gartenstadtstrasse 4, 3098 Köniz
Tel. 031/380 86 86 / Fax 031/380 86 87

info@pulver-haustechnik.ch
www.pulver-haustechnik.ch



BMBT GmbH Bern

UMFASSENDE FRÜHLINGS-ANGEBOTE

FASSADEN-ERNEUERUNGSARBEITEN

Rissanierung, Abdichtung, Fugensanierung,
Maler-Gipserarbeiten

SPEZIALVERGLASUNGEN, WINTERGARTEN

Metallbau, Geländer, Zäune

GARTENDESIGN, GARTENPFLEGE

Sitzplätze, Terrassen, Wege, Treppen

BMBT GmbH 3014 Bern, Telefon 031 332 57 93

*Ich dachte, das wird ein
langweiliger Sommer –
bis ich den Gärtner traf...*

haas

Bern 031 371 61 61
Bremgarten 031 301 72 72
www.haas-gartenbau.ch



seit über 70 Jahren!

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

Tel. 031 340 33 33
info@wotreva.ch
www.wotreva.ch

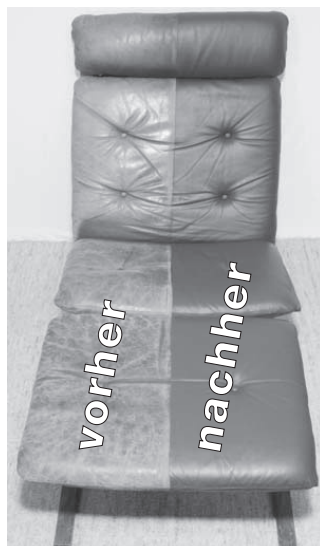
Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

steiml fenster.ch

STEIMLE
FENSTER

Steimle Fenster AG
3007 Bern
T 031 379 14 14
F 031 379 14 15
info@steiml fenster.ch

**Restaurieren –
statt liquidieren**



Peter Nohl Dienstleistungen
Telefon 031 302 86 38 www.nohl.ch

Heizöl von
hänggi

**... und Sie haben günstige
Wärme in Ihrem Heim!!**

www.haenggi-oel.ch
Tel. 0844 805 504

ribastoren ag 100 Jahre

seit 1917

Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Optingenstrasse 35, 3013 Bern
Telefon 031 332 37 33
Fax 031 333 04 49
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch

**Ihr Berner-Team für
bärenstarke Leistungen!**

100 1917
2017

währenddessen die Jüngsten auf «unserem» Karussell Runden drehen konnten. Der Lenkerhof an der Lenk hat uns einen grosszügigen Gutschein als Wettbewerbspreis gesponsert.

Fotos: Lukas Manuel Herren, Roland Pfäffli und Pia Neuenschwander



P+H**P+H PARQUET+
HOLZBAU AG BERN**

Weissensteinstrasse 4

CH-3000 Bern 5

Tel: +41 (0)31 385 28 28

Fax: +41 (0)31 385 28 29

E-Mail: info@phbe.ch

Web: www.phbe.ch

**FENSTER
SCHREINEREI
ZIMMEREI
PARKETT****WL****WALTER
LUSTENBERGER AG**

Weissensteinstrasse 4

CH-3000 Bern 5

Tel: +41 (0)31 385 28 30

Fax: +41 (0)31 385 28 29

E-Mail: info@wlag.ch

Web: www.wlag.ch

**TEPPICH
LINOLEUM
VINYL
KORK
LAMINAT
KAUTSCHUK****Malen
Tapeten
Gipsen
Parkett
Teppich****Bernasconi.ch**

Boden Decke Wände

Looslistrasse 16

Postfach 439

3000 Bern 5

Tel. 031 382 44 00

**CHEMINÉE UND NATURSTEINE
BEAT AMPORT****Unser Angebot:**Cheminéeanlagen, Natursteinarbeiten, Plattenarbeiten Küchen-
und Badumbauten, Abbrucharbeiten, allgemeine Maurerarbeiten u.v.m.**GROSSE AUSSTELLUNG AN DER MURTENSTRASSE 66 IN BERN** www.amport-bern.ch
Tel. 031 381 16 12**VERWALTUNG
ERSTVERMIETUNG
STOCKWERKEIGENTUM****MWM
IMMOBILIEN**
SIND UNSERE LEIDENSCHAFT**FÜR EINE GANZ
PERSÖNLICHE BETREUUNG
IHRER LIEGENSCHAFT****MWM IMMOBILIEN AG**
LINDENWEID 7 • 3045 MEIKIRCH
031 829 22 29 • MWM-IMMOBILIEN.CH**Bucher Baugeschäft AG**Ihr Partner für Reparaturen, Um- und Neubauten,
Kernbohrungen und Betonfräsen,
Keramische Wand- und BodenbelägeSägemattstrasse 2 | 3097 Liebefeld | Telefon 031 971 29 95 | www.bucherbau.ch**Gegensprechanlagen**

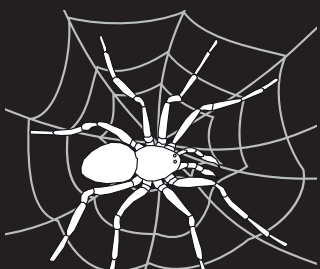
zum Pauschalpreis! Beispiel 6-Fam.Haus:

Audio ab Fr. 3'300.00**Video ab Fr. 6'500.00**

Alle notwendigen Arbeiten inklusive!

Diétrich

Gegensprechanlagen 031 859 43 82

www.dietrich-gegensprechanlagen.chüber
**25
JAHRE****BAUR**
Insektenschutz AGIndividuelle Lösungen
für einen wirkungsvollen
Insektenschutz

CH - 3628 Uttigen

Tel 033 345 07 77

www.baur-uttigen.ch**spycher**
Malerei - Gipserei AG**für fachgerechte
Renovation**Sägemattstr. 9
3097 Liebefeld

Tel. 031 972 25 35

Fax 031 971 69 26

www.spycher-ag.ch

•malerei•bodenbeläge•bautrocknung

**balsiger-team.ch**

die bauprofis für renovation und sanierung.

gratis-nr. 0800 588 588

telefon 031 926 13 02

telefax 031 926 13 05

buchweg 4

ch-3020 bern

info@balsiger-team.ch**Jost Bedachungen**Steildächer
Flachdächer
Isolationen
Fassaden
Reparaturen

3173 Oberwangen

Telefon 031 981 02 30

info@jost-bedachungen.ch

219.- rahmengenäht

Mike Wieland

So finden Sie den passenden Rasenmäher

Ob klein, ob gross, abschüssig, hügelig oder eben – ein sattgrüner Rasen ist manch eines Eigenheimbesitzers ganzer Stolz. Viel Zeit wird investiert, um den Grashalmen Herr zu werden. Eine entscheidende Rolle spielt dabei die Wahl des richtigen Rasenmähers. Wir zeigen Ihnen, auf was Sie achten müssen.



Nach den Wintermonaten gibt ein Rasen viel zu tun. Damit das Grün schnell und kräftig wachsen kann, wird vertikutiert und somit der Boden gelockert und belüftet. Mit Dünger werden dem Boden Nährstoffe zugeführt. Als bald beginnt das Gras zu wachsen und schnell steht der erste Schnitt des Jahres an. Dazu benötigen Sie den richtigen Rasenmäher. Beziehen Sie folgende Überlegungen in die Wahl Ihres Rasenmähers mit ein:

- Wie oft soll gemäht werden?
- Wie gross ist der Garten?
- Wie präsentiert sich die Topografie?
- Wie wichtig sind Ihnen Ergonomie, Bedienung und Pflege des Geräts?
- Wie laut darf der Mäher sein?

Beachten Sie vor allem die Schnittbreite, denn diese entscheidet letztlich darüber, wie schnell der Rasen gemäht ist. Und ist die Frage beantwortet, ob es ein Gerät mit Fangkorb sein soll, oder doch ein Mulchmäher, der das Gras so fein zerkleinert, dass man es liegen lassen kann, haben Sie die Wahl zwischen:

Spindelrasenmäher

Spindelrasenmäher erzielen dank der rotierenden Messerwalzen das beste Schnittresultat. Sie sind bei Weitem nicht mehr so schwer wie früher und lassen sich gut durch das Gras bewegen. Nachteil: Die Schnittbreite ist klein und entsprechend eignen sich Spindelrasenmäher nur für kleinere Rasenflächen von bis zu etwa 200 m². Handbetriebene

Spindelmäher erzeugen kaum Lärm und sind platzsparend.

Benzinrasenmäher

Benzinrasenmäher sind die Formel 1 der Rasenarbeit. Sie sind gut motorisiert und eignen sich mit ihren Schnittbreiten für grosse Flächen bis zu etwa 1500 m² und auch für unebenes Terrain. Durch ihre Kraft schaffen sie es ebenso, längeres Gras problemlos zu kürzen.

Elektro- und Akku-Rasenmäher

Leiser unterwegs sind Elektro- und Akku-Rasenmäher. Sie eignen sich für mittlere und offene Rasenflächen von ca. 600 m². Nachteil: Sie sind auf eine Stromquelle angewiesen und bei vielen Bäumen, Sträuchern und Winkeln sind Konflikte mit dem Kabel programmiert.

Akku-Rasenmäher

Ein Akku-Rasenmäher verfügt über ähnliche Eigenschaften wie ein Elektro-Rasenmäher, hat aber den Vorteil, dass man nicht aufpassen muss, das Kabel zu zerschneiden. Schauen Sie beim Kauf auf die Akkuleistung. Es ist ärgerlich, wenn der Akku mitten in der Gartenarbeit den Geist aufgibt. Erhältlich sind mittlerweile aber auch Hybrid-Modelle: Ist der Akku leer, kann der Mäher an den Strom angeschlossen werden.

Rasentraktor

Wer eine Grünfläche von über 1500 m² sein Eigen nennt, darf sich glücklich schätzen. Die Bewirtschaftung einer solch parkähnlichen Fläche fordert aber Mensch und Maschine. Entsprechend kann sich die Anschaffung eines Rasentraktors oder Aufsitzmähers lohnen. Diese werden in der Regel mit Benzin betrieben, sind aber auch mit Akku-Antrieb erhältlich.

Rasenroboter

Wer möglichst wenig mit dem Rasenmähen zu tun haben will, lässt den Rasenroboter arbeiten. Es ist auch wirklich praktisch, denn wenn der Akku leer ist, fährt der Roboter zur Ladestation und vollendet sein Werk später. Mähroboter gibt es für fast alle Rasenflächen. Der Nachteil: Das Nichtstun hat einen verhältnismässig hohen Preis. ■

Text: **hausinfo** / Patrick Gunti

Bild: zVg



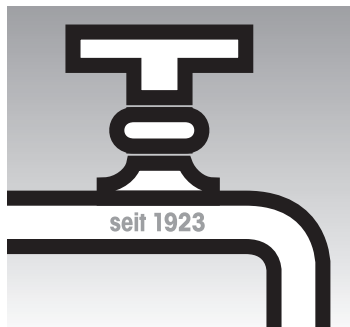
Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**

Rasenmäher warten

Damit Ihr Rasenmäher viele Jahre seinen Dienst zuverlässig verrichten kann, sollten Sie ihn regelmässig warten. Am meisten Pflege benötigt der Benzinrasenmäher. Prüfen Sie von Zeit zu Zeit den Ölstand. Einmal jährlich sollten Sie einen Ölwechsel durchführen, saubere Zündkerzen einsetzen sowie den Luftfilter ersetzen.

Bei Akku-Rasenmähern müssen Sie beachten, dass der Akku im Winter frostfrei gelagert wird. Überwintert der Rasenmäher nicht in der Garage, sollten Sie den Akku entsprechend ausbauen.

Apropos überwintern: Nach dem letzten Schnitt im Herbst sollten Sie den Rasenmäher – egal welchen Typs – besonders gründlich reinigen. Entfernen Sie im Gehäuse Rasenreste und Dreck. Anschliessend bringen Sie ebenso wie an den Radlagern, am Gashebel oder am Startbügel etwas Öl an. Beim Benzinrasenmäher sollten Sie ausserdem den Benzintank vollständig entleeren. Vor dem ersten Schnitt im Frühling empfiehlt es sich, die Messer zu schärfen oder schärfen zu lassen.



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70
www.morgenegg-ag.ch



Seit über 40 Jahren für qualitativ
hochstehende Arbeiten:

- Verwaltung / Bewirtschaftung
- Verkauf und Vermittlung
- Verkehrswertschätzungen
- Bauherrenvertretung
- Projektentwicklung

JORDI LIEGENSCHAFTEN BERN AG Mülisenstrasse 23 3006 Bern T 031 357 05 05
F 031 357 05 06 immobilien@jordi-liegenschaften.ch www.jordi-liegenschaften.ch



Seit über 55 Jahren für

- *Neuanlagen*
- *Sanierungen*
- *Umbauten*

**Ihre Berner
Aufzugsfirma**



Für Norm- und Spezialaufzüge

3202 Frauenkappen/Bern
Telefon 031 926 62 11
Pikett 031 926 12 22
www.normaufzuege.ch

Hilfe im Alter

Fisa Verwaltungen AG

Hilfe an ältere Leute bei Zahlungen,
Administration, Problemen mit
Mietern oder Liegenschaften,
Steuererklärung etc.

Erna Aeberhard, Notar,
Holligenstrasse 5, 3008 Bern,
031 312 04 71



Automatik-Sectionaltore



Altes Tor raus - neues rein, schnell und sauber-am gleichen Tag.

Andreas Krebs, Tor- und Metallbau
Lindentalstrasse 5, 3067 Boll
Tel. 031 839 05 62 www.krebs-tore.ch

HÖRMANN
Tore - Türen - Zargen - Antriebe



**FÜR VELUX-DACHFENSTER
SIND WIR IHRE PROFIS!**

- **Neueinbau**
- **Fenstersatz**
- **Service und Reparaturen**
- **Sonnen- und Hitzeschutz**

Rufen Sie uns an!

Ihre VELUX-Nummer:
Tel. 031 934 20 20



Handwerker - Dienstleistungen
Waldheimstr. 15 3072 Ostermundigen
Tel: 031 934 20 20 www.immoprofis.ch

Stör-PROFIS Wartungs-PROFIS

VELUX-PROFIS Beratungs-PROFIS

Bau & Renovationen Ulmer AG

Baumeisterarbeiten
Bauleitung
Kundenmaurer



3534 Signau
T 034 497 18 36

3008 Bern
T 031 382 35 36

www.ulmer-bauag.ch

FASSADEN



**PLANUNG UND
AUSFÜHRUNG VON
HINTERLÜFTETEN FASSADEN**

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern
Telefon 031 992 14 16

Unkraut natürlich bekämpfen: 5 Tipps, wie es einfacher geht

Unkraut im Garten will niemand. Wer das Unkraut aber frühzeitig im Zaum hält, hat einen Vorteil. Es braucht keine Chemiekeule. Unsere 5 Tipps bekämpfen Unkraut einfacher und schneller.



Unkraut macht vor kaum einem Garten- oder Blumenbeet halt. Besonders häufig anzutreffen ist zum Beispiel die Vogelmiere mit ihren kleinen, weissen Blüten. Sie wächst so schnell, dass in einem Jahr mehrere Generationen aufeinander folgen. Sogar im Winter, wenn die Temperaturen um null Grad liegen.

Ebenso häufig tritt das ursprünglich aus Südamerika stammende Franzosenkraut auf. Das Knopfkraut, wie es auch genannt wird, bildet gelbe Blütenknöpfchen mit weissem Rand. Da es sehr locker wurzelt, lässt es sich leicht aus dem Boden zupfen. Auch das Kreuzkraut kann in einem Jahr mehrere Generationen hervorbringen. Wegen seiner kräftigen Pfahlwurzeln schwierig zu entfernen ist der Löwenzahn. Er bildet in kurzer Zeit Samen, welche dann vom Wind weit verbreitet werden. Die meisten Unkräuter sind eifrige Samenproduzenten. Eine einzige Vogelmiere beispielsweise kann bis zu 15000 Samen produzieren. Wenn davon auch nur ein kleiner Teil in die Erde gelangt und keimt, wartet ein grosses Stück Arbeit. Wichtig ist darum, Unkraut im Garten frühzeitig zu bekämpfen.

Unsere 5 Tipps:

- Unkräuter regelmässig jäten, wenn sie im Jugendstadium sind. Sie dürfen sich niemals so weit entwickeln, dass sie blühen und Samen bilden.
- Den Boden mit einer Pendelhacke oberflächlich durchziehen. Die Wurzeln der Unkräuter werden damit durchtrennt.
- Die Arbeit an einem sonnigen Tag ausführen, Unkräuter vertrocknen innert kurzer Zeit an Ort und Stelle.
- Wurzelunkräuter wie Löwenzahn, Brennnessel oder Ackerdistel nicht nur oberflächlich entfernen, sondern mit- samt den Wurzeln ausgraben.
- Eine Mulchschicht mit Rasenschnitt, Laub oder Stroh schränkt das Wachstum von Unkraut im Garten deutlich ein. ■

Text: **hausinfo** / Stefan Kammermann

Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. www.hausinfo.ch



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Ihr Partner in Immobilienfragen seit 1966



Grenzweg 1

Postfach 108

3097 Liebefeld

031 972 21 22

info@moessinger.ch

www.moessinger.ch

Armit
wir bringen's ins Reine

Für BÄRenstarke Reinigungen

- Unterhaltsreinigung
- Fassadenreinigung
- Fensterreinigung
- Sandstrahlarbeiten
- Spezial- und Baureinigung
- Graffiti-entfernung

Foto: Tierpark Bern / RANDO

Armit AG • Lückhalde 12b • 3074 Muri
031 951 08 08 • www.armit.ch
willkommen@armit-bern.ch

SZFF CSFF

HEV Bern und Umgebung

2017
2017



Alte Badewannen ...



... wieder wie neu

Renobad, seit 1987 Ihr kompetenter Partner für:

- Badewannen-Renovationen
- Email-Reparaturen
- Silikon-Abdichtungen
- Reparatur von Wand- und Bodenplatten
- Antirutschbeschichtungen
- Aufpolieren von Acrylwannen



RENOBAD, Wylstr. 45, 3014 Bern
Tel. 031 332 14 04, Fax 031 331 87 23
info@renobad-bern.ch
www.renobad-bern.ch



**Umbau
Neubau
Landwirtschaftsbau**

**Holzrahmenbau
Innenausbau
Treppenbau**

Sieber Holzbau AG
Radelfingenstrasse 126
3068 Utzigen

www.sieber-holzbau.ch

Telefon 031 839 06 27
Fax 031 839 42 23

info@sieber-holzbau.ch

seit über
100
Jahren

LANDHAUS ODER STADTWOHNUNG?

Individuelle Bedürfnisse, persönliche Lösungen.

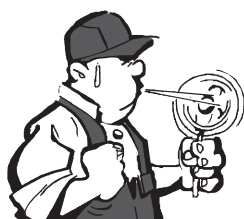


Ihre Bank seit 1826.

Für Generationen.
033 227 31 00
termin@aekbank.ch

Aus Erfahrung
www.aekbank.ch

AEK
BANK 1826



**ZIGERLIG
BAUTROCKNUNG AG**

Stauffacherstrasse 66 · 3014 Bern
031 336 01 01 · www.zigerlig.ch

köchli haustechnik ag

■ sanitär ■ spenglerei ■ heizung ■ solartechnik ■ bad-design
www.koechli-sanitaer.ch

☎ +41 31 981 30 92



■ bern ■ wabern ■ niederwangen

*bad-umbauen
&
wohlfühlen*

«Ihre Immobilien-Anliegen sind bei uns in besten Händen.»

BDO AG



BDO AG Hodlerstrasse 5, 3001 Bern, Tel. 031 327 17 17

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

www.bdo.ch

BDO

Lavendel richtig pflegen

Farbe und Geruch von Lavendel stecken voller Assoziationen: Erinnerungen an flirrende Hitze, hochsommerliche Lebensgefühle und in Violett getauchte Felder der Provence werden wach.



Mit Lavendel holen wir uns ein Stück mediterranes Lebensgefühl in den heimischen Garten. Botanisch gesehen ist die Pflanze keine Staude, sondern ein Halbstrauch. Lavendel überwintert demnach oberirdisch, mit teils verholzten, teils krautigen, wintergrünen Trieben. Diese verleihen dem Garten auch in kalten, kargen Monaten Struktur. Zu den Hauptvertretern, die auch als Gartenpflanzen von Bedeutung sind, gehören Echter Lavendel (*Lavandula angustifolia*) und die Hybridform *Lavandula x intermedia*. Ersterer besticht mit Blüten in allen Schattierungen des klassischen Blauviolett-Tons und Farbspektren von kräftigem Rosa («Miss Kathrine») bis strahlendes Weiss («Nana Alba»). Die

anderen sind in allen Pflanzenteilen deutlich grösser als Echter Lavendel, wunderbare Aromapflanzen und blühen mit rund zwei Wochen Verzögerung. Mittels Kombination beider Sorten kann die Blütezeit verlängert werden. Alle Intermedia-Sorten sind weniger frosthart – guter Winterschutz ist ratsam.

Lavendel-Pflege

Lavendel braucht einen vollsonnigen, warmen Standort und einen durchlässigen, nicht zu nährstoffreichen, kalkhaltigen Boden. Die jährliche Kompostgabe im Frühjahr von 1 bis 2 cm genügt für das ganze Jahr. Die Winterhärte hängt neben der Sortenwahl entscheidend vom Standort ab. Jegliche Staunässe ist zu vermeiden. Im Frühjahr nach dem Spätfrost ist ein Rückschnitt um etwa ein Drittel durchzuführen (nicht ins alte Holz schneiden). Das fördert die Vitalität und den kompakten Wuchs. Im Spätsommer sind lediglich die abgeblühten Stängel zu entfernen. Lavendel kann auch problemlos in Pflanzgefässe mit mindestens 5 Liter Erdvolumen oder in grössere Balkonkästen gesetzt werden.

Lavendel kombinieren

Am Naturstandort wächst Lavendel an sonnigen Hängen des westlichen Mittelmeerraumes. Dementsprechend kann er auch im eigenen Garten wunderbar mit Heiligenkraut, Thymian, Ysop und Salbei vergesellschaftet werden. Ebenso kommen Schleierkraut, Katzenminze, weisser Ziersalbei und Lichtnelken als Pflanzpartner in Betracht. Der violette Lippenblütler eignet sich darüber hinaus bestens als Dufthecke zur Einfassung von Kräuterbeeten. Die Gemeinschaft mit Storchschnabel, Färberkamille, Goldhaaraster, Brandkraut, Fetthenne, Oregano und Federgras wirkt naturnah.

Text: **hausinfo** / Stefan Kammermann
Bild: zVg

hausinfo

Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**



**Wir machen Ihre
«Haus – Aufgaben»**



**Bewirtschaftung / Vermittlung /
Vermietung**

Gerne unterstützen wir Sie
und freuen uns auf Ihre
Kontaktaufnahme.

ATIBA AG, Untere Zollgasse 136
3063 Ittigen, Tel. 031 921 91 91
info@atiba-ag.ch / www.atiba-ag.ch

 TREUHAND  IMMOBILIEN  BERATUNG

Seit 1916 für Sie da!

Altpapier Karton	Alteisen Metalle	Haushaltsgeräte Kühlgeräte	Computerschrott Sperrgut/Schutt	Holz Kunststoffe
---------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------------------	---------------------

**Muldenservice 1 – 40m³
Pressmulden-Vermietung**

für Altpapier /Karton und
Kehricht /Sperrgut



**ALLE GRÖSSEN
1 – 40m³**



Tannholzstrasse 6, 3052 Zollikofen, Tel 031 911 22 05, www.salvi.ch



Rudolf Bürki Immobilien AG
Ihr Vertrauen ist unser höchstes Gut

— Bewertung	— Verwaltung
— Verkauf / Vermarktung	— Entwicklung

**«Sprechen Sie mit 2-3 unterschiedlichen Immobiliendienstleistern.
Überzeugen Sie sich wer die beste Leistung bietet und nicht wer der billigste ist.
Ihre Immobilie ist auch nicht die billigste.»**

Tobias Walter Bürki
Verwaltung & Umbau

Belpstrasse 67 // 3007 Bern // 031 352 67 27 // office@rudolfbuerki.ch // rudolfbuerki.ch

NIE MEHR SELBER RASEN MÄHEN!

HUSQVARNA AUTOMOWER®
ab CHF 1'390.-*

Zuverlässige Modelle für anspruchsvolle
Rasenflächen.

* Unverbindliche Preisempfehlung,
exkl. Installationsmaterial



An der BEA Bern 28.4.-7.5.2017

Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

Copyright © 2017 Husqvarna AB (publ). All rights reserved.

Mower World GmbH
Lenzigenweg 5
3532 Zäziwil

Natel: 079 564 47 08

www.mower.ch

Ihr Lebensumfeld – ein Platz an der Luft

Wir erfüllen diesen
Anspruch mit individuell
realisierten Klima-
systemen für Wohn-,
Schulungs-, Verkaufs-,
Maschinen- und
Serräume, für
Weinkeller, Büros,
Praxen und für
den Gastrobereich.



f. zaugg ag thun
kälte + klima

www.zaugg.com

Biergutstrasse 22

3608 Thun

Tel. 033 334 88 22

peterkeramik
Keramik & Ofenbau

Ihr erfahrener Spezialist!

- Keramische Wand- und Bodenbeläge
- Natursteine für den Innen- und Aussenbereich
- Kachelöfen, Cheminée, Cheminéeöfen
- Abdichtungen
- Kundenmaurerarbeiten

peterkeramik GmbH | 3635 Uebeschi
T 033 345 05 34 | www.peterkeramik.ch

STEINER
Feuerungen &
Energietechnik
3122 Kehrsatz

Öel- und Gasbrennenservice
24 h Service

031 961 41 42
steiner-feuerungen.ch



Hans Schmid AG | 3018 Bern

☎ 031 998 31 91

✉ technik@hsb-bern.ch

🌐 www.hsb-bern.ch



**TORE
ZÄUNE
METALL**

Beratung | Planung | Fabrikation
Montage vor Ort | Unterhalt



D&G AG

Elektro- und Telefoninstallationen
Freiburgstrasse 490, 3018 Bern

Tel. 031 981 50 00

Fax 031 981 50 01

info@dg-elektro.ch

www.dg-elektro.ch

**Hochbau/Tiefbau
Werterhaltung
Gartenbau**
www.maeusli.ch

MÄUSLI
BAU
bauen mit Begeisterung

Seedorf und Schüpfen
T 032 391 00 00 info@maeusli.ch

Preisgünstig bauen: Wie lässt sich beim Hausbau sparen?

Beim Bauen lässt sich nicht nur viel Geld ausgeben. Mit einer guten Planung, der sorgfältigen Wahl der Partner und der Einschränkung der eigenen Wünsche beherzigen Sie wichtige Punkte, welche mithelfen, die Baukosten im Budget zu halten. Zudem sagen wir Ihnen, in welchen Bereichen Sie beim Hausbau besser nicht sparen sollten.

Wer hierzulande ein Einfamilienhaus baut, hat mit Kosten von einer halben bis zu einer ganzen Million zu rechnen – ohne Land und Umgebungsgestaltung. Bei einem mittleren Ausbaustandard macht das pro Kubikmeter Bauvolumen etwa 800 Franken, gegen oben ist die Skala offen. Angesichts dieser Zahlen stellt sich schnell die Frage, ob es nicht auch günstiger geht. Wo lassen sich Kosten sparen? Wo zahlt sich das Abspecken nicht aus? Der Zürcher Architekt Valentin Loewensberg rät potenziellen Bauherren, schon vor dem Bau die Grundsatzüberlegung anzustellen: Reicht das vorhandene Budget tatsächlich für ein Einfamilienhaus oder setzt man nicht lieber auf eine Eigentumswohnung? Laut Loewensberg kostet der Wohnraum im Einfamilienhaus nämlich fast doppelt so viel wie in einer Wohnung im Mehrfamilienhaus. Wir nennen Ihnen drei wichtige Punkte, wie sich die Kosten beim Hausbau im Rahmen halten lassen:

– Sorgfältige Partnerwahl

Wer sich für den Bau eines Einfamilienhauses entscheidet, hält am besten bereits bei der Planung die Kosten im Auge. Laut Hans Röthlisberger, selbständiger Architekt, Bauherrenberater und Autor, ist die Wahl eines kostenbewussten Architekten wichtig, wenn nicht gar entscheidend. Doch wie findet man heraus, wie preisbewusst ein Architekt ist? «Voraussetzungen sind, dass ein Architekt ein Grundinteresse am günstigen Bauen hat, sich im Kostenwesen gut auskennt und die Bauleitung möglichst im eigenen Büro betreibt», weiss Röthlisberger. Sei dies nicht der Fall, müsse ein externes Baumanagement bereits in der Entwurfsphase beigezogen werden. Loewensberg rät darüber hinaus, nebst dem Architekten auch Fachplaner und Unternehmer sorgfältig zu wählen.

– Wünsche im Zaum halten

Die Bauherrschaft ihrerseits kann einiges dazu beitragen, damit die Kosten nicht aus dem Ruder laufen. Wer seine Pläne im Verlauf des Baus laufend ändert, verursacht Mehraufwände für alle

Beteiligten. Folglich ist es ratsam, sich Zeit zu nehmen für die Planung, damit man sicher ist, die richtige Lösung gefunden zu haben. Auch Extras gehen ins Geld: Nischen, Dachgauben oder Auskragungen lassen die Baukosten schnell in die Höhe schnellen, ebenso Experimente mit wenig bewährten Materialien und Technologien. Röthlisberger rät deshalb, bei einfachen, standardisierten Systemen und Produkten zu bleiben. Das heisst, einheitliche Tür-, Fenster- und Dachformen sowie die Beschränkung auf wenige und erprobte Materialien. «Es ist meistens keine gute Idee, das Bauen neu erfinden zu wollen», weiss der Bauherrenberater.

– Die Kunst des Weglassens

Verzicht ist ein weiteres Mittel, um Kosten zu sparen. Wie viel Platz benötige ich wirklich? Wie viel Komfort kann ich mir leisten? Wer diese Überlegungen von Anfang an in die Planung einbezieht, fährt kostenmässig besser. Auch beim Innenausbau lässt sich sparen, doch das Potenzial relativiert sich schnell, macht dieser doch lediglich etwa ein Achtel der Erstellungskosten aus. Dennoch gibt es eine beträchtliche Preisspanne bei den Materialien, etwa bei Parkettböden. Auch bei Küchen und Bädern sind die Unterschiede gross. Bei Haushaltsgeräten und Armaturen lohnt es sich, genau zu überlegen, was man braucht. Will man eine Rainshower-Duschbrause, die pro Minute 25 Liter Wasser verbraucht? Braucht es neben Backofen und Combi-Steam auch noch eine Wärmeschublade? Nutzt man den Tumbler tatsächlich? Kosten lassen sich auch mit einem Edellohnbau tiefer halten, bei dem etwa die inneren Oberflächen wie Wände und Decken unbehandelt bleiben.

Wo spart man besser nicht?

Experten raten ab, bei der Wahl des Energiesystems zu sparen, denn oftmals erweist sich dies längerfristig als Bumerang. Denn ein energieeffizientes Haus hält die Betriebskosten über die Jahre deutlich tiefer, was allfällig höhere Initialkosten in der

Regel schnell wettmacht. Auch extremer Kostendruck auf die Handwerker ist laut Röthlisberger kontra produktiv: «Der Handwerker muss am Auftrag auch etwas verdienen können. Ist der Werklohn zu tief, kann dies mangelhafte Qualität oder Verspätungen zur Folge haben, verbunden mit schwer nachvollziehbaren Nachforderungen.» Von der Beschaffung handwerklicher Leistungen und Produkte aus dem Ausland verspricht sich Röthlisberger nicht allzu viel. Ausnahmen könne man allerdings bei der Beschaffung von kompletten Typenhäusern etablierter ausländischer Anbieter mit Marktpräsenz in der Schweiz machen oder bei einfachen Produkten, wie etwa keramischen Bodenplatten.

Was tun bei Budgetüberschreitung?

Liegt der Kostenvoranschlag trotz aller Sorgfalt über dem Budget, gibts nur eines: Leistungen reduzieren, entweder beim Projektumfang oder beim Ausbaustandard. Dringend abzurufen ist eine Reduktion der Reserven, denn, so weiss Röthlisberger aus Erfahrung: «Die Kosten verschwinden nur temporär und tauchen während der Ausführung in der Regel wieder auf.» ■

Text: **hausinfo** / Sandra Aeberhard



Hausinfo ist ein neutraler Online-Ratgeber zu allen Themen rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**



Sämtliche Dachdeckerarbeiten und Fassadenbauten

- Steildach
- Flachdach
- Dachfenster
- Isolationen
- Umbauten
- Neubauten
- Unterhalt
- Reparaturen

Muhlernstrasse 347, 3098 Schlieren b. Köniz
Tel. 031 802 07 64, Fax 031 802 07 65
info@egger-neuenschwander.ch

Herzliche Glückwünsche!

Wir gratulieren dem
Hauseigentümerverband Bern
und Umgebung herzlich
zum 100-Jahr-Jubiläum!



Was Sie aufgebaut haben, schützen wir.
GVB Privatversicherungen AG – www.gvb.ch



Wir versichern Ihr Gebäude.